

MUSSENHORSTWEG 2 - 2022

gemeente Doetinchem

# INHOUDSOPGAVE

<b>Regels</b>	<b>3</b>
hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
artikel 1 Begrippen	4
artikel 2 Wijze van meten	12
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
artikel 3 Agrarisch	14
artikel 4 Wonen	15
artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 4	20
hoofdstuk 3 Algemene regels	23
artikel 6 Anti-dubbelregel	23
artikel 7 Algemene bouwregels	23
artikel 8 Algemene gebruiksregels	24
artikel 9 Algemene aanduidingsregels	24
artikel 10 Algemene afwijkingsregels	25
artikel 11 Algemene wijzigingsregels	27
artikel 12 Overige regels	27
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
artikel 13 Overgangsrecht	28
artikel 14 Slotregel	28
<b>Toelichting</b>	<b>29</b>
Hoofdstuk 1 Inleiding	30
1.1 Aanleiding en doel	30
1.2 Plangebied	30
1.3 Geldend ruimtelijk plan	31
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	33
2.1 Huidige situatie	33
2.2 Ruimtelijke analyse	33
2.3 Toekomstige situatie	33
Hoofdstuk 3 Beleidskader	34
3.1 Inleiding	34
3.2 Rijksbeleid	34
3.3 Provinciaal beleid	36
3.4 Regionaal beleid	39
3.5 Gemeentelijk beleid	40
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	45
4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027	45
4.2 Watertoets	45
4.3 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht	45

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	47
5.1 Inleidende regels	47
5.2 Bestemmingsregels	47
5.3 Algemene regels	50
5.4 Overgangs- en slotregels	51
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	52
Hoofdstuk 7 Procedure	53
7.1 Algemeen	53
7.2 Inspraak	53
7.3 Overleg	53
<b>bijlagen bij regels</b>	<b>54</b>
Bijlage 1 bij regels - Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'	55
Bijlage 2 bij regels - Landschapstypen	56
Bijlage 3 bij regels - Leidraad Toetsingskader Landschapselementen	57
Bijlage 4 bij regels - Ruimtelijke richtlijnen VAB	58
Bijlage 5 bij regels - Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	59
Bijlage 6 bij regels - Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem	60
Bijlage 7 bij regels - Landschappelijke inpassing Mussenhorsweg 2	61
Bijlage 8 bij regels - Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Wehl	62
Bijlage 9 bij regels - Regels 'Waarde - Archeologie'	63
<b>bijlagen bij toelichting</b>	<b>64</b>
Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorsweg 2 Wehl	65
Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing - Ruimtelijke richtlijnen VAB-initiatieven	65
Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Overleg buurtbewoners	65
Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodem- en asbestonderzoek	65
Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Natuurtoets varkensstallen aan de Mussenhorsweg	65
Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Besluit op principeverzoek	65
Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Schets bouwplan Mussenhorsweg te Wehl	65
Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologisch onderzoek	65
Bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing - Beoordeling archeologisch rapport	65
Bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing - Landschappelijke inpassing	65
Bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing - Aerius berekening bouwfase woningen	65

# REGELS

# **hoofdstuk 1 Inleidende regels**

## **artikel 1 Begrippen**

### **1.1 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;

### **1.2 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.3 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;

### **1.4 aanhuisgebonden 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;

### **1.5 aanhuisgebonden 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;

### **1.6 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 antenedrager**

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

### **1.10 archeologisch deskundige**

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

### **1.11 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;

### **1.12 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;

### **1.13 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;

### **1.14 bebouwing**

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

### **1.15 bebouwingspercentage**

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

### **1.16 beperkt kwetsbaar object**

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

### **1.17 bestaand gebruik/bestaande bebouwing**

op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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;

### **1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.19 bestemmingsplan**

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

### **1.20 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.21 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.22 boeiboord**

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

### **1.23 bouwen**

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

### **1.24 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.25 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;

### **1.26 bouwperceel**

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

### **1.27 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.28 bouwvlak**

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

### **1.29 bouwwerk**

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

### **1.30 dagrecreatie**

recreatie in de vorm van:

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

### **1.31 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ter verkoop), verkopen, verhuren en leveren van

goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.32 dierenverblijf**

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

### **1.33 druiplijn**

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

### **1.34 erf**

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

### **1.35 erker**

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

### **1.36 escortbedrijf**

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

### **1.37 functioneel verbonden**

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

### **1.38 gebouw**

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

### **1.39 geluidsgevoelig object**

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

### **1.40 geurgevoelig object**

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

### **1.41 gevaarlijke stof**

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

### **1.42 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;

#### **1.43 grondgebonden veehouderijbedrijf**

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

#### **1.44 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;

#### **1.45 hoofdgebouw**

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

#### **1.46 huishouden**

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

#### **1.47 inpandig bijbehorend bouwwerk**

bijbehorend bouwwerk dat geïntegreerd is in het hoofdgebouw;

#### **1.48 kantoor**

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

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

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

#### **1.50 kleine windturbine**

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

#### **1.51 landbouwhuisdieren**

landbouwhuisdieren, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer;

#### **1.52 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;

### **1.53 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

### **1.54 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;

### **1.55 naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn)**

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

### **1.56 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;

### **1.57 niet-grondgebonden veehouderijtak**

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

### **1.58 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;

### **1.59 onderbouw**

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

### **1.60 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;

### **1.61 overig bouwwerk**

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

### **1.62 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie;

### **1.63 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;

### **1.64 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;

### **1.65 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);

### **1.66 plan**

het bestemmingsplan 'Mussenhorstweg 2 - 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0222.BgB003-0001 van de gemeente Doetinchem;

### **1.67 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;

### **1.68 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;

### **1.69 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;

### **1.70 seksinrichting**

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

- a. een seksbioscoop;

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

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

Thuisprostitutie en een escortbedrijf vallen niet onder het begrip seksinrichting;

#### **1.71 silo**

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

#### **1.72 stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige**

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

#### **1.73 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, regenkapen en soortgelijke bouwwerken;

#### **1.74 thuisprostitutie**

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

#### **1.75 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;

#### **1.76 verantwoording groepsrisico**

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

#### **1.77 vliering**

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

#### **1.78 voorgevel**

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

#### **1.79 vrij beroep**

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

beroepsbeoefenaars);

### **1.80 vrije beroepsoefenaar**

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

### **1.81 vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.82 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;

### **1.83 woning**

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

### **1.84 woonfunctie**

wonen in enge zin;

### **1.85 zolder**

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

## **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 in pandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten;

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van:
  1. grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf;
  2. niet-grondgebonden veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'niet grondgebonden';
  3. niet grondgebonden veehouderijbedrijven voor kippen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij voor kippen';
- b. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- c. extensieve dagrecreatie, zandwegen, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
- d. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;
- f. ontsluiting van anders dan voor agrarisch aangewezen gronden en bouwwerken die enkel via 'Agrarisch' 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' worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- b. realisatie van kuilvoerplaten, mestopslag, paardrijbakken en trainingsmolens is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van:
  1. trainingsmolens maximaal 6 m bedragen;
  2. bouwwerken voor mestopslag maximaal 8 m bedragen, waarbij een maximale goothoogte van 6 m geldt;
  3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  4. 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 3.2.2 sub b voor het bouwen van een mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolen en/of paardrijbak 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 mag worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m;
- c. de kuilvoerplaten een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> mogen hebben en een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. maximaal één trainingsmolen zonder overkapping 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 bij regels - Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing', Bijlage 2 bij regels - Landschapstypen en Bijlage 3 bij regels - Leidraad Toetsingskader Landschapselementen. 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.

## artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. een gesplitste woning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst';
- c. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- d. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de woning;
- e. tuinen, erven en (verplichte) erfonthoudingswegen voor woningen;
- f. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

#### 4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. bij aanwezigheid van een bouwvlak is realisatie van een woning alleen toegestaan binnen dit bouwvlak;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. de inhoud van een woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst',



- de inhoud van een woning maximaal 375 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- g. herbouw van een bestaande woning is slechts toegestaan op dezelfde plaats.

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 % van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken alleen in het hoofdgebouw gerealiseerd worden, waarbij:
  - 1. de oppervlakte per bouwlaag gemeten moet worden voor het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder a;
  - 2. de inhoud van bijbehorende bouwwerken niet meetelt bij de maximale toegestane inhoud van de woning zoals opgenomen in lid 4.2.2 sub c en d;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning bedragen, als de grondoppervlakte bij een woning meer dan 1 hectare is;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. De als zodanig aangeduide grond dient niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II, behorende bij het Besluit omgevingsrecht.
- e. bijbehorende bouwwerken, niet zijnde inpandige bijbehorende bouwwerken, mogen alleen vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' mag de maximale goothoogte gelijk zijn aan de goothoogte van de woning;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' de maximale bouwhoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte van de woning.

#### 4.2.4 Erkers en toegangspartijen

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

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

#### 4.2.5 Overkappingen

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

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
  - 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
  - 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt

- een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk, zoals een erfafscheiding;
- d. in lid 4.2.3 opgenomen oppervlakenorm en bebouwingspercentage onverminderd van kracht blijven.

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

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
  1. erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel, maximaal 2 m bedragen;
  2. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
  3. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
  4. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

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

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

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

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

##### **4.4.1 Bouwhoogte overkapping**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich daarvoor leent.

##### **4.4.2 Bouwen voor de voorgevel**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub e voor het bouwen van bijhorende bouwwerken vóór de voorgevel of op minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel. Dit onder de voorwaarde dat dit noodzakelijk is ten behoeve van de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bebouwing, aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' en gebaseerd is op het advies van de stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

##### **4.4.3 Aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub b voor de realisatie van één of meer aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken onder de voorwaarden dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (in- en uitpandig) maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning mag bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het hoofdfunctievlak mag worden bebouwd;

- b. de bijbehorende bouwwerken uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd;
- c. de goothoogte van de bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- d. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- e. er wordt voldaan aan het 'boerenerfprincipe', zoals beschreven in en overeenkomstig Bijlage 4 bij regels - Ruimtelijke richtlijnen VAB;
- f. vooraf advies wordt ingewonnen bij een stedenbouwkundige.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en of beroepen

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep mag niet meer dan 40 % van de som van de vloeroppervlakte van de woning én de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt, waarbij de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m<sup>2</sup> mag zijn in deze som;
- c. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;
- d. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- e. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in ;
- f. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
  - internetverkoop (internetwinkels);
  - een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- k. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- l. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- m. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

### 4.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 6 bij regels - Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### 4.5.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is slechts

toegestaan als binnen 1 jaar na in gebruik name van de gronden overeenkomstig met de bestemming 'Wonen' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan Mussenhorstweg 2 Wehl (Bijlage 7 bij regels - Landschappelijke inpassing Mussenhorstweg 2) dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 16 juni 2021, gewijzigd 9 mei 2022).

## **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.6.1 Afwijken landschappelijke inpassing**

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.3 en daarmee een gewijzigde landschappelijk inpassing toestaan dan uitgewerkt in het landschappelijk inrichtingsplan Mussenhorstweg 2 Wehl (Bijlage 7 bij regels - Landschappelijke inpassing Mussenhorstweg 2) van de regels, onder de volgende voorwaarden:

- a. de aanpassing is ondergeschikt, dat wil zeggen dat de hoofdoorzet 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 bij regels - Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing', Bijlage 2 bij regels - Landschapstypen en Bijlage 3 bij regels - Leidraad Toetsingskader Landschapselementen;
- c. Over de aangepaste landschappelijke inpassing advies is ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap en/of ecologie;
- d. Als gebruik wordt gemaakt van deze afwijking, wordt de gewijzigde landschappelijke inpassing beschouwd als zijnde onderdeel van de voorwaardelijke verplichting als bedoeld in 4.5.3.

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

### **4.7.1 Verbod**

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie', voortvloeiend uit Bijlage 8 bij regels - Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Wehl, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### **4.7.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 4.7.1 is niet van toepassing op:

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

### **4.7.3 Beoordelingscriteria**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.7.1 wordt slechts verleend als:

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

## **artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 4**

### **5.1 Dubbelbestemmingsomschrijving**

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

#### **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 250 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### **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 een werk, 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 250 m<sup>2</sup> of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergroeven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het uitvoeren 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.

#### **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.

#### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de dubbelbestemming 'waarde - Archeologische verwachting 4' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'waarde - Archeologische verwachting 4' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de nieuwe dubbelbestemming de regeling bevat zoals opgenomen in Bijlage 9 bij regels - Regels 'Waarde - Archeologie'.

## hoofdstuk 3 Algemene regels

### artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

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

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voorzover zij de grens van de weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, reclame-uitingen, galerijen en luifels, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt en zij niet lager zijn aangebracht dan:
  1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
  2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder nummer 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover dezen de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden (zie ook 7.5);
- e. goten, ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voorzover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 1 m overschrijden;
  2. de grens van de weg overschrijden;
  3. lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven een rijbaan.

#### 7.2 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 7.1 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 7.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 7.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 7.1 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.

### **7.3 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 Bestemmingsregels is voorgeschreven, is deze bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend.

### **7.4 Ondergronds bouwen**

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

## **artikel 8 Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Verboden gebruik**

- 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 verstaan:
  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. voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
  7. een seksinrichting, tenzij het 'thuisprostitutie' betreft;
  8. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
  9. het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
  10. 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 landschappelijke inpassingsplan Mussenhorstweg 2 (Bijlage 7 bij regels - Landschappelijke inpassing Mussenhorstweg 2) bij de regels, danwel een aanpassing hiervan die op basis van artikel 4.6.1 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, tenzij hiervoor in de bestemmingsregels specifieke gebruiksregels zijn opgenomen.

### **8.2 Afwijken verboden gebruik**

#### **8.2.1 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 9 Algemene aanduidingsregels**

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

Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' verboden om een nieuwe risicobron te vestigen.

## **artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 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 m<sup>3</sup> en de goothoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
- c. 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 en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grens met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- d. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 20 m, onder voorwaarden dat:
  1. de betreffende gronden niet zijn gelegen in de bestemming 'agrarisch met waarden';
  2. landschappelijke verstoringen zo beperkt mogelijk blijven.
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten op hoogspanningsmasten tot een gezamenlijke hoogte van maximaal 40 m.

### **10.2 Afwijken van de bouwregels**

#### **10.2.1 Hoogte terrein- en erfafscheidingen**

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

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

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'.

#### **10.2.2 Inhoud woning bij monument of aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie'**

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bepaalde maximale inhoud van de woning tot een maximum van de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing van de woning onder voorwaarden dat:

- a. één en ander bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige;
- b. het aantal woningen niet toeneemt.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing in de bestemming Wonen:

#### **10.2.3 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 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;
  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 worden geplaatst;
  5. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
  6. het gestelde over de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning 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 oppervlaktenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het 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 woningen in de bestemming Wonen:

### **10.3 Afwijken van de specifieke gebruiksregels**

#### **10.3.1 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 4.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en beroepen sub e voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage 5 'Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven' opgenomen

Deze afwijking van de specifieke gebruiksregels is alleen van toepassing bij woningen inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken in de bestemming Wonen.

#### **10.3.2 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 wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met de woning;
  2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij de desbetreffende woning;
  3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  4. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt;
  5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning blijft onverminderd van kracht;
  6. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit;
- b. Het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat de onder a nummer 2 genoemde oppervlaktenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de (bedrijfs)woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met de verordening. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte.

Deze afwijking van de gebruiksregels is alleen van toepassing bij woningen in de bestemming Wonen.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het oprichten van zonnepanelen op de grond onder voorwaarde dat:

- a. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, op het perceel dat als erf gebruikt wordt;
- b. de hoogte maximaal 1,5 m is;
- c. de totale oppervlakte van de op de grond geplaatste zonnepanelen maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hiervoor vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie en landschap.

## **artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

### **11.1 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 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 9 Algemene aanduidingsregels als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is, hetzij de begrenzing van de functie of waarde veranderd is, hetzij de wijziging meer recht doet aan het beoogde doel van de regeling. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van het onderwerp in kwestie.

## **artikel 12 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 13 Overgangsrecht**

#### **13.1 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.

#### **13.2 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%.

#### **13.3 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.

#### **13.4 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.

#### **13.5 Persoonsgebonden overgangsrecht**

Indien toepassing van het in het in lid 13.4 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

### **artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Mussenhorstweg 2 - 2022'.

# TOELICHTING

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

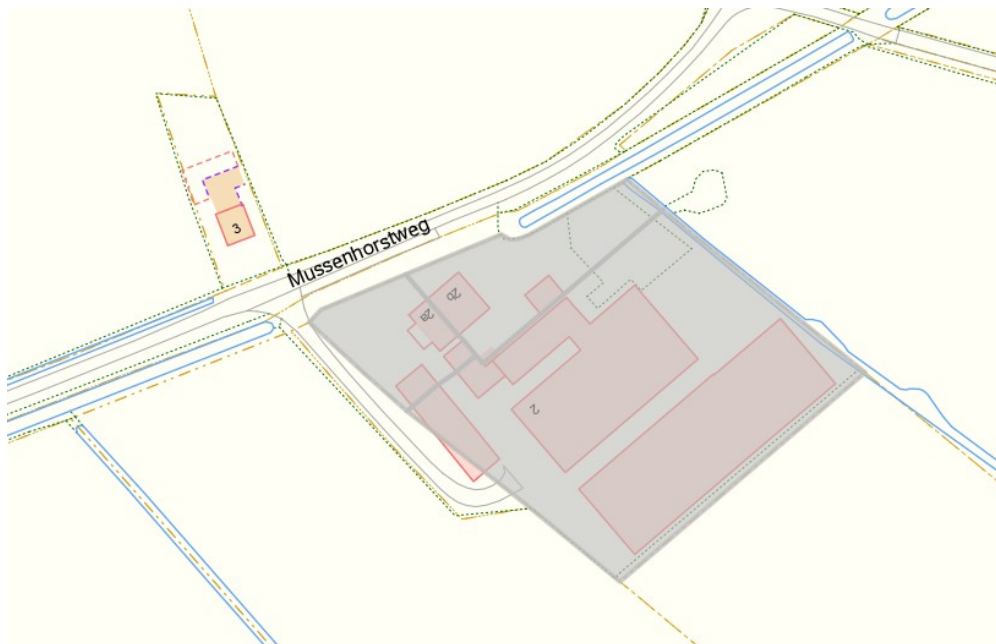
Maatschap Steintjes-Scholten heeft een verzoek ingediend om op de locatie Mussenhorstweg 2 twee woningbouw kavels te ontwikkelen in ruil voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf en de sloop van alle agrarische bebouwing op de bijbehorende percelen. Tevens omvat het plan het splitsen van de huidige bedrijfswoning in twee woningen. De ontwikkeling is in strijd met de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022'. Om de omschakeling van agrarisch naar wonen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een bestemmingsplan op te stellen. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Mussenhorstweg 2 - 2022' opgesteld. Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl d.d.16 juni 2021, gewijzigd 9 mei 2022) welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen (Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl ).



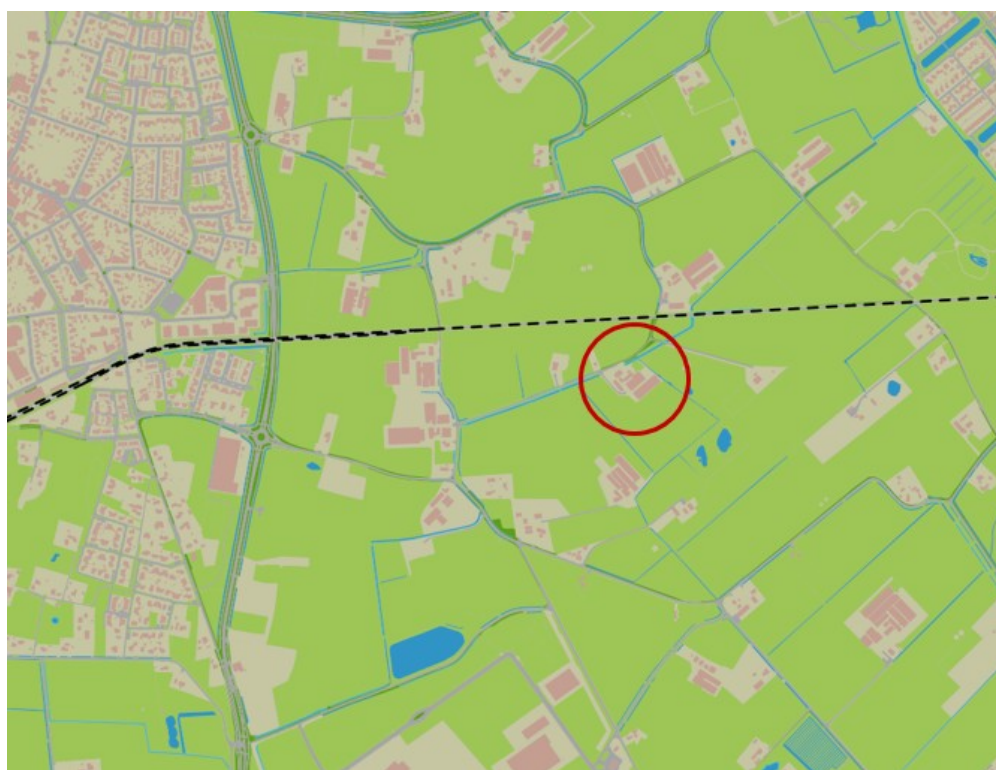
*Luchtfoto locatie Mussenhorstweg 2*

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Mussenhorstweg in het landelijk gebied van de gemeente Doetinchem en ligt ten oosten van het dorp Wehl. Het plan heeft betrekking op de kadastrale percelen: Wehl, sectie K en nummers 578, 581 en 582. Onderstaande afbeeldingen laten de betreffende percelen met bijbehorende opstallen zien en de ligging van het plangebied ten opzichte van het dorp Wehl.



*Kadastrale percelen Mussenhorstweg*



*Ligging Mussenhorstweg ten opzichte van Wehl*

### **1.3 Geldend ruimtelijk plan**

De locatie Mussenhorstweg 2 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. Hierin heeft de locatie Mussenhorstweg 2 de hoofdfunctie 'Agrarisch' met een bouwvlak en de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (chw) op de voormalige bedrijfswoning. Tevens zijn op de percelen de regels voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' en de functieaanduidingen 'niet grondgebonden' (ng) en 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten (oz-nru) van toepassing.





*Uitsnede beheersverordeningskaart 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'*

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van Wehl aan de Mussenhorstweg 2. Voor de omschrijving van het landschap, erf en bebouwing in de bestaande situatie wordt verwezen naar de planbeschrijving (hoofdstuk 2) zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 d.d. 16 juni 2021, gewijzigd op 9 mei 2022'. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen ([Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl](#)).

### 2.2 Ruimtelijke analyse

De Mussenhorstweg 2 ligt in het landelijk gebied van de gemeente Doetinchem tussen Wehl en Doetinchem. De locatie wijzigt van agrarisch (intensieve veehouderij/varkenshouderij) naar wonen. De woningen passen ruimtelijk goed op deze locatie. Het gebied kenmerkt zich als een gemengde zone met agrarische bedrijven en woningen. Voor een volledige beschrijving van de ruimtelijke analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing ([Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl](#)).

### 2.3 Toekomstige situatie

Zoals in hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 van de 'Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl' d.d. 16 juni 2021, gewijzigd op 9 mei 2022' staat beschreven, wordt het agrarische bedrijf aan de Mussenhorstweg 2 beëindigd, waarbij alle varkensstallen worden gesloopt. Ten zuiden van de bestaande woning worden twee nieuwe woningen met inpandige bijgebouwen gebouwd, gelegen aan een gezamenlijk erf. Op dit gezamenlijke erf is ook het bestaande bijgebouw, behorende bij de voormalige bedrijfswoning gelegen. De bestaande (voormalige) bedrijfswoning wordt gesplitst naar twee woningen met elk afzonderlijke bijgebouwen. De nieuwe erfindeling wordt geheel landschappelijk ingepast conform bijgevoegde erfinrichtingsschets/landschappelijk inpassingsplan ([Bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing - Landschappelijke inpassing](#)).

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan 'Mussenhorstweg 2' is de voorgenomen ontwikkeling reeds getoetst aan alle relevante beleidsstukken, milieu- en ruimtelijke aspecten. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in Hoofdstuk 5 van de 'Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl'. Kortsheidshalve wordt verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing ([Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl](#)). Indien er sprake is van een aanpassing of aanvulling op deze ruimtelijke onderbouwing, is dat opgenomen in deze toelichting.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### Onderzoek en conclusie

Het voorgenomen initiatief voorziet in de sanering van een intensief agrarisch bedrijf (vleesvarkenshouderij) en de ontwikkeling van twee nieuwe woningen. Ook voorziet het plan in het splitsen van de huidige (voormalige) bedrijfswoning in twee woningen, aansluitend bij de aanwezige woningbehoefte. Die ontwikkeling sluit tegelijkertijd aan bij en maakt gebruik van de kenmerken/ identiteit van het plangebied, waarmee een goede balans wordt nagestreeft tussen bescherming van de aanwezige kwaliteiten en de ontwikkeling van het plangebied als woongebied. Er bestaat dan ook geen strijdigheid tussen de NOVI en voorliggend bestemmingsplan.

#### 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzings- en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

### **Onderzoek en conclusie**

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over zaken die in voorliggend bestemmingsplan worden geregeld en bevat dan ook geen regels die van toepassing zijn op voorliggend bestemmingsplan.

### **3.2.3 De ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder in werking getreden. Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de Ladder als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

Is sprake van een stedelijke ontwikkeling? Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'? Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied? Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling? Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied? Zo nee, waarom kan niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraktijk.

### **Onderzoek en conclusie**

Met de hiervoor geformuleerde vragen over relevante aspecten van de Ladder is het onderzoek uitgevoerd.

Ad a. Is sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De laddertoets geldt alleen voor stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1 onder i van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel,

woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het voorliggende plan omvat het ontwikkelen van twee woningbouwkavels aan de Mussenhorstweg 2 in ruil voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Mussenhorstweg 2 en de sloop van alle agrarische bebouwing en het splitsen van de huidige bedrijfswoning in 2 woningen.

Aan de Mussenhorstweg 2 verdwijnt een groot oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en daarvoor in de plaats wordt nieuwe bebouwing toegevoegd in de vorm van twee woningen met in pandige bijgebouwen. De bebouwde oppervlakte wordt aanzienlijk verkleind en aangezien de woningen in het kader van VAB tot stand komen, wordt dit niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Dus verdere toetsing aan de ladder is niet nodig.

### **Conclusie**

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, dus verdere toetsing aan de ladder is niet nodig.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland**

De Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving. De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

#### *Energietransitie*

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

#### *Klimaatadaptatie*

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderende klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

#### *Circulaire economie*

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

#### *Biodiversiteit*

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de

Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

#### *Bereikbaarheid*

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

#### *Vestigingsklimaat*

De concurrerende positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

#### *Woon- en leefomgeving*

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

#### *Themakaarten*

Bij de visie zijn een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

#### *Uitvoering beleid*

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

#### **Onderzoek en conclusie**

De sanering van een intensief agrarisch bedrijf (varkenshouderij) draagt bij aan de doelstellingen van de provincie. De sloop van ruim 2.700 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van 2 nieuwe woningen met inpandige bijgebouwen zorgt voor een ruimtelijke verbetering op die locatie. Bij de realisatie van de nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de energietransitie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. De landschappelijke inpassing van het perceel en de sanering van het agrarische bedrijf levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.

### **3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland**

In paragraaf 5.2 van de ruimtelijke onderbouwing staat het beleid van de Provincie verwoord. In paragraaf 5.2.1 staat de Omgevingsverordening Gelderland beschreven. De laatste actualisatie van de Omgevingsverordening is op 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en in werking getreden op 1 februari 2022. Daarin zijn nieuwe regels opgenomen voor natuur, water, zonnevelden, provinciale wegen en glastuinbouw. Voor het voorliggend bestemmingsplan zijn de regels in afdeling 2.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen' van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. Deze regels zijn niet veranderd ten opzichte van de vorige actualisatie, waarnaar verwezen wordt in de ruimtelijke onderbouwing.

#### **Klimaatadaptatie**

In de nieuwe omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn regels opgenomen over klimaatadaptatie (artikel 2.65b).

#### *Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)*

1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan

- a) een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te
- b) beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- a) waterveiligheid;
- b) wateroverlast;
- c) droogte; en
- d) hitte.

3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

#### **Onderzoek en conclusie**

Het initiatief voorziet in de sanering van een intensief agrarisch bedrijf en de realisatie van twee nieuwe woningen met inpandige bijgebouwen. De bebouwing neemt daardoor aanzienlijk af. Ook wordt het gebruik minder intensief door de sanering van het agrarische bedrijf. De landschappelijke inpassing zorgt voor een versterking van het landschap en tevens voor de gewenste schaduw voor de nieuwe bewoners. De woningen worden gasloos gerealiseerd en dragen daardoor bij aan de energietransitie. De afname van verharding en infiltratie van het hemelwater in de bodem zorgt voor het tegenaan van verdroging. Het plan draagt daarmee op verschillende aspecten bij aan de doelstellingen van de provincie op het gebied van klimaatadaptatie.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening geen specifieke regels die de ontwikkeling beïnvloeden.

### **3.3.3 Cultuur en Erfgoed 2017-2020 Beleef het mee!**

Gelderland is rijk aan cultuur en erfgoed: onder andere musea, theater, dans, festivals, monumenten, archeologie en het historische landschap. Het stimuleren van toegankelijkheid van cultuur en erfgoed voor de inwoners van Gelderland is een belangrijke provinciale kerntaak. Vanuit het programma Cultuur en Erfgoed worden verbindingen gezocht met overige provinciale kerntaken en de gebiedsopgaven. De duidelijkste verbindingen liggen bij de programma's Leefbaarheid, SteenGoed Benutten, Energietransitie, Gebiedsopgaven en Toerisme en Recreatie.

Inwoners en bezoekers van Gelderland moeten de mogelijkheid hebben om cultuur en erfgoed te beleven en ervan te genieten. De provincie faciliteert dat hiertoe in alle regio's initiatieven ontplooid kunnen worden. Versterking van de regionale identiteit door middel van cultuur en erfgoed is hierbij het uitgangspunt. De provincie wil hierbij een verbindende en inspirerende rol vervullen, en investeren in de verdere ontwikkeling van kennis en onderzoek. Ondernemerschap en innovatie van de culturele sector worden gestimuleerd.

#### **Erfgoed ontwikkelen en beleven**

Erfgoed is om te beleven en om van te genieten. Toeristen en inwoners genieten van kastelen, historische steden en oude bossen. Erfgoed ontleent zijn bestaansrecht aan de waardering van mensen. Er is een onderscheid tussen materieel en immaterieel erfgoed. Materieel erfgoed bestaat uit historische bebouwing, historisch landschap en archeologie. Immaterieel erfgoed bestaat uit verhalen, tradities, gewoonten en gebruiken. Op het gebied van materieel erfgoed worden drie hoofddoelen onderscheiden.

#### *A. Versterken van de functionaliteit van erfgoed.*

Dit doet de provincie door het stimuleren van restauratie en herbestemming van monumenten en het tegengaan van leegstand. Extra aandacht is er voor duurzaamheid van monumenten door het stimuleren van energiebesparende

maatregelen, en het ondersteunen van initiatieven die bijdragen aan duurzaam onderhoud van groen erfgoed.

#### *B. Verbeteren van de uitvoeringskwaliteit door samenwerking in het erfgoednetwerk.*

Bundeling van kennis en capaciteit bij het uitvoeren van restauraties, het opstellen van uitvoeringsvoorschriften en een kwaliteitsborgingssysteem de zogenaamde Gelderse Voet en de Groene Voet voor erfgoedhoeveniers, en voorzetten van het beleid op het gebied van regioarcheologie.

#### *C. Stimulering van innovatie en nieuwe ontwikkelingen.*

Samen met de erfgoedsector wordt gewerkt aan de onderwerpen: klimaat en duurzaamheid, kennis en innovatie in de praktijk, nieuwe opgaven (bijv. leegstand van monumentaal vastgoed), toegankelijk maken van cultuurhistorische en archeologische waardenkaarten en een kennisagenda Archeologie van Gelderland.

### **Onderzoek en conclusie**

Het initiatief voorziet in de sanering van een intensief agrarisch bedrijf (varkenshouderij), de realisatie van twee nieuwe woningen met inpandige bijgebouwen en het splitsen van de (voormalige) bedrijfswoning in twee woningen. In paragraaf 6.10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de aanwezige cultuurhistorie in het ontwikkelingsgebied. De voormalige bedrijfswoning is geïnventariseerd als cultuurhistorisch waardevol. De ontwikkeling heeft geen invloed op dit cultuurhistorisch waardevolle pand.

## **3.4 Regionaal beleid**

### **3.4.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012**

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004. Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- a. omgaan met de krimp;
- b. externe relaties;
- c. veranderingen in het landelijk gebied;
- d. overstap naar duurzame energie.

De kern Doetinchem bevindt zich op basis van deze structuurvisie in de dragerzone, waar naast normale ontwikkelingsruimte ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen met grote ruimtelijke effecten (bv. door schaal, omvang of verkeersaantrekkend effect). Doetinchem speelt een belangrijke rol in deze dragerzone. Het stedelijk voorzieningenniveau van de stad kan verder worden uitgebreid ter versterking van de zelfstandigheid van de regio. De kernen en regionale bedrijventerreinen in de 'dragerzone' moeten relatief grootschalige ontwikkelingen opvangen, maar kunnen toch niet onbeperkt groeien. Om ook in de 'dragerzone' de maat en schaal van de Achterhoek te behouden worden deze gebieden begrensd, onder andere op basis van de schaal en de lokale identiteit van de kern en de nabijgelegen kwaliteiten vanuit landschap, natuur en water.

### **Onderzoek en conclusie**

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 is opgesteld vanuit een andere context dan waar op dit moment sprake van is. Daarmee is deze visie deels achterhaald door de tijd en de ontwikkelingen. Van bevolkingskrimp is geen sprake meer, maar er dient gebouwd te worden naar behoefte. De ontwikkeling van 2 nieuwe woningen en het splitsen van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geeft invulling aan die behoefte (zie 3.5.4). Daarnaast is ruim aandacht voor duurzaamheid in de brede zin van het woord (energie, klimaat, biodiversiteit). De voorliggende ontwikkeling is niet strijdig met de regionale structuurvisie Achterhoek.

### **3.4.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025**

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.



De in paragraaf 3.4.3 toegelichte notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek', zal de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 voor wat betreft het kwantitatieve deel vervangen. Dit betekent concreet dat passages uit de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 die (in relatie tot inmiddels verouderde prognoses) betrekking hebben op (de afspraken over) het aantal (netto) toe te voegen woningen tot 2025 (inclusief de in 2015 afgesproken verlaging met 10%) niet meer van toepassing zijn c.q. worden vervangen door de inhoud van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek'. Daarmee wordt op grond van regionaal beleid ruimte geboden om woningen toe te voegen voorzover die woningen (onder andere) voorzien in een aantoonbare behoefte in plaats van dat de ruimte die er is om woningen toe te voegen een afgeleide is van een afgesproken maximaal aantal woningen (het woningcontingent).

Daarnaast is met het vaststellen van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' de onwenselijkheid die in de Regionale Woonagenda 2015-2025 is opgenomen t.a.v. het toevoegen van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied, niet meer van toepassing voor nieuwe plannen. De in de Regionale Woonagenda 2015-2025 opgenomen mogelijkheid voor maatwerkoplossingen incidentele gevallen blijft onverkort van toepassing op bestaande en nieuwe plannen die betrekking hebben op het toevoegen van woningen in de kleine kernen en het buitengebied. De provincie Gelderland stelt de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' vast als wijziging van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 op de hiervoor genoemde passages.

Plannen die betrekking hebben op het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem en voldoen aan de lokale uitwerking van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' c.q. de 'Woningbouwstrategie 2019', zijn daarmee ook passend binnen de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.

### **3.4.3 Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek**

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Daarom is in regionaal verband vanuit de thematafel Wonen en Vastgoed de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' opgesteld en door alle Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. De gemeenteraad van de gemeente Doetinchem heeft deze notitie op 26 september 2019 vastgesteld. Op basis van deze notitie wordt onder voorwaarden ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen in de regio Achterhoek. Daarmee moeten nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in ieder geval worden getoetst aan de volgende drie voorwaarden/kwaliteitscriteria: de behoefte is aangetoond, voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop) en inbreiding gaat voor uitbreiding. De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem, conform en met in achtneming van de inhoud van de notitie, het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' nader uit te werken voor de gemeente Doetinchem. Deze nadere uitwerking is noodzakelijk om daadwerkelijk medewerking te kunnen verlenen aan plannen voor het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem. Deze nadere (lokale) uitwerking is vastgelegd in de 'Woningbouwstrategie 2019' (zie 3.5.4).

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035**

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden vier thema's:

1. beherend ontwikkelen van stad en land;
2. kwaliteit en beleving;
3. economische kansen;

#### 4. Doetinchem en har omgeving.

Zie verder paragraaf 5.3.1 van de ruimtelijke onderbouwing.

#### **Onderzoek en conclusie**

De Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente bevat geen specifieke voorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied. Wel draagt de sanering van een intensief agrarisch bedrijf en de realisatie van twee woningen inclusief de beoogde landschappelijke inpassing bij aan een ruimtelijke verbetering en beleving van het gebied.

### **3.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam**

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument 'Doetinchem Natuurlijk Duurzaam' vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om de duurzaamheidsambities te behalen. Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken. Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

#### **Onderzoek en conclusie**

In voorliggend bestemmingsplan wordt waar mogelijk rekening gehouden met voornoemde doelstellingen en ambities. Zo is het toegestaan om op de daken van de gebouwen zonnepanelen en -collectoren te plaatsen. Dit kan vergunningvrij als rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaarden. Het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren op monumenten is niet vergunningvrij. Het realiseren van zonnepanelen op de grond is alleen toegestaan als er een omgevingsvergunning is aangevraagd. De gedachtegang is dat eerst het dak wordt gebruikt om zonnepanelen te realiseren en dat daarna eventueel nog zonnepanelen tot maximaal 100 m<sup>2</sup> op de grond gerealiseerd worden. De hoogte mag maximaal 1,5 meter zijn en de zonnepanelen moeten landschappelijk worden ingepast. Daarnaast worden de nieuw te bouwen woningen 'gasloos' uitgevoerd.

### **3.5.3 Duurzame energieopwekking in Doetinchem**

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad het beleidskader 'Duurzame energieopwekking in Doetinchem' vastgesteld. Met dit beleidskader is helder hoe de gemeente initiatieven voor duurzame energieopwekking in behandeling wil nemen. Het biedt inwoners de mogelijkheid om mee te doen en mee te beslissen bij projecten voor duurzame energieopwekking in hun buurt. Daarnaast geeft het initiatiefnemers een handelingsperspectief waarmee zij projecten voor duurzame energieopwekking tot ontwikkeling kunnen brengen in Doetinchem.

De doelstelling van het beleidskader is drieledig:

*1. Het beleidskader heeft als doel ruimte te bieden voor duurzame energieopwekkingsinitiatieven.*

Tot de vaststelling van het beleidskader werden initiatieven voor energieopwekking welke afwijken van het bestemmingsplan, door gebrek aan beleid, niet in behandeling genomen. Het beleidskader heeft hier verandering in gebracht. Door het beleidskader is de gemeente in staat om initiatieven te 'toetsen' op hun inpasbaarheid binnen Doetinchem.

*2. De ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied waarborgen en waar mogelijk versterken.*

Bronnen voor duurzame energieopwekking nemen ruimte in beslag. Afhankelijk van de beschikbare ruimte, het soort bron en de ruimtelijke impact die het heeft, is de benodigde ruimte en impact van het initiatief kleiner of groter. Met het beleidskader worden richtlijnen gegeven voor 'inpassing' van initiatieven met een grote ruimtelijke impact.

*3. Ten derde is het doel dat grootschalige initiatieven met een zo groot mogelijke maatschappelijke betrokkenheid tot stand komen.*

Initiatiefnemers voor ontwikkeling van bronnen van duurzame energieopwekking beogen over het algemeen een zo groot mogelijk rendement. Deze rendementen keren over het algemeen niet terug in het gebied. De omgeving van zo'n project ervaart daardoor vaak alleen de lasten (als visuele hinder, geluidhinder, enz.) en niet de lusten. Met het beleidskader wordt juist lokaal initiatief en eigenaarschap gestimuleerd. Daarnaast wordt beoogd dat initiatiefnemers van buiten de gemeente aangezet worden tot het betrekken van omwonenden in het totale proces van idee tot exploitatie. Dit alles om de betrokkenheid te vergroten en de omgeving mee te laten profiteren van de voordelen die ook ontstaan.

In het beleidskader staan richtlijnen en randvoorwaarden, waar en onder welke voorwaarden de duurzame energiebronnen in de gemeente tot stand mogen komen. De drie belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Alle bronnen en vormen van duurzame energieopwekking zijn nodig.
- Initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking worden samen met de omgeving en belanghebbenden vormgegeven.
- Initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking worden landschappelijk ingepast.

### **Onderzoek en conclusie**

Van grootschalige initiatieven gericht op de opwek van duurzame energie is geen sprake en wordt met voorliggend bestemmingsplan dus ook niet mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen worden volgens de geldende BENG-normen bijna energie neutraal gerealiseerd. Daarmee draagt het plan bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

### **3.5.4 Woningbouwstrategie 2019**

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de 'Woningbouwstrategie 2019' vastgesteld. De Woningbouwstrategie 2019 biedt ruimte om, onder bepaalde voorwaarden, nieuwe woningen te realiseren die aansluiten bij de vraag om in gemeente Doetinchem te wonen. De afgelopen jaren waren er, vanwege afspraken binnen de Achterhoek, beperkte mogelijkheden om nieuwe woningen te realiseren. Naar aanleiding van recente onderzoeken, en signalen vanuit de samenleving, hebben Achterhoekse gemeenten nu meer ruimte om medewerking te verlenen aan het realiseren van nieuwe woningen die aansluiten bij de behoefte.

In de Woningbouwstrategie 2019 is opgenomen onder welke voorwaarden nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem gerealiseerd mogen worden. Ingediende plannen van particulieren, ontwikkelaars en gemeente Doetinchem zelf worden op basis van de Woningbouwstrategie 2019 beoordeeld. In de Woningbouwstrategie 2019 staat (samengevat) dat:

- de behoefte voor de nieuwe woning(en) moet zijn aangetoond;
- de nieuwe woning(en) in principe binnen de bebouwde kom wordt gerealiseerd;
- met het realiseren van de woning(en) de kwaliteit van de omgeving verbetert (bijvoorbeeld doordat een leegstaand en/of vervallen pand wordt omgebouwd naar woningen).

#### *Behoeftte woningen in het buitengebied*

Aangezien inbreiden voor uitbreiden gaat, kunnen nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied niet zonder meer worden gehonoreerd. Maar ook in het buitengebied kan zich de situatie voordoen, dat de realisatie van één of enkele woningen voordelen op andere gebieden met zich meebrengt, die pleiten voor medewerking. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om het saneren van asbest, het realiseren van milieu- en natuurdoelen, het versterken van landschappelijke of cultuurhistorische waarden en het voorkomen van oneigenlijk gebruik. In alle gevallen is maatwerk nodig en zal met de provincie moeten worden overlegd over het verlaten van het inbreidingsprincipe. Het criterium, dat de behoefte aan de nieuwe woningen moet worden aangetoond, blijft onverkort van kracht. Er is veel interesse in de beoogde woningen. Er is dan ook de verwachting dat de woningen na afronding van de planologische procedure op korte termijn worden verkocht en gerealiseerd. Het initiatief draagt bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

### **Onderzoek en conclusie**

De voorliggende ontwikkeling zorgt voor de sloop van agrarische bebouwing en de realisatie van twee woningen. De woningen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. De kaders voor medewerking aan de realisatie van woningen in het buitengebied zijn vastgelegd in de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' zoals nader beschreven in paragraaf 3.5.6.

### **3.5.5 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025**

De lokale woonagenda gemeente Doetinchem is een actuele lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. Met de lokale woonagenda gemeente Doetinchem wordt een basis gevormd voor het maken van prestatieafspraken met woningbouwcorporaties. Het biedt een basis voor de beoordeling van initiatieven die raakvlakken kennen met de onderwerpen die in deze lokale woonagenda worden behandeld met de daarbij behorende ambities en doelstellingen. De onderwerpen hebben betrekking op de ontwikkeling van de woningmarkt en woningvoorraad, de nieuwbouw tot 2025, de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningvoorraad, de leefbaarheid, wonen met zorg en ouderenhuisvesting en de betaalbaarheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid van woningen. De gemeente wil in ieder geval dat iedereen die in de gemeente Doetinchem een woning wil kopen of huren, binnen afzienbare tijd een woning kan vinden die past bij zijn of haar financiële situatie.

### **Onderzoek en conclusie**

De context waarbinnen de lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is opgesteld, is sindsdien aan verandering onderhevig geweest. Met name de vraag naar woningen en daarmee de druk op de woningmarkt is sterk toegenomen. Dit is ook de reden geweest dat, na het opstellen van de lokale woonagenda, het regionale beleid (kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek) en gemeentelijk beleid (Woningbouwstrategie 2019) is gewijzigd voor wat betreft het aantal toe te voegen woningen. In kwalitatieve zin sluit het toevoegen van de twee woningen en het splitsen van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning bij aan de lokale woonagenda. Er worden duurzame (gasloos), energiezuinige (in ieder geval BENG) woningen toegevoegd.

### **3.5.6 Notitie Wonen landelijk gebied**

De raad van de gemeente Doetinchem heeft op 17 december 2020 de notitie 'Wonen Landelijk gebied gemeente Doetinchem' vastgesteld. In dit beleidskader is o.a. de gemeentelijke visie op sloop/hergebruik/behoud van vrijkomende agrarische bebouwing en de voorwaarden voor woningsplitsing nader uitgewerkt. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 5.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing ([Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl](#)).

### **3.5.7 Gemeente Rioleringsplan 2016-2020**

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gids principes voor integraal waterbeheer van belang:

- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale

belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 6.9 Water van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl) wordt nader op het aspect water ingegaan. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

### **3.5.9 Parkeervisie 2017-2020**

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017-2020' en de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' vastgesteld. De gemeente biedt voor haar eigen inwoners en bezoekers een aantrekkelijke binnenstad waarbij bereikbaarheid en parkerenbelangrijke pijlers zijn. Het parkeren biedt in en rond de binnenstad van Doetinchem, in de kernen van Wehl en Gaanderen en in woongebieden en buitengebiedondersteuning aan de daar aanwezige functies (zoals: wonen, winkelen, werken en recreëren). Zie verder 6.11 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl).

## Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl). In dit hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Mede op basis daarvan is te concluderen dat de beoogde ontwikkelingen geen belemmering opleveren ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (milieueffectrapportage, bodem, akoestiek, lucht, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, water, archeologie & cultuurhistorie en verkeer & parkeren).

### 4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Rijn en IJssel brengt in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (d.d. 13 januari 2022) tot uitdrukking hoe zijn haar rol in de omgeving ziet als doorvertaling van de Watervisie 2030. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de contouren van de ambities van het waterschap Rijn en IJssel opgenomen om daar samen met partners invulling aan te gaan geven. Daarmee wordt duidelijk welke richting en positie het waterschap inneemt om beleidsdoelen na te streven en op welke manier de daadwerkelijke uitvoering plaatsvindt.

De werkzaamheden, bovenop de wettelijke taken van het waterschap, zijn gevat in 4 thema's:

- *Klimaatrobuust gebied*: gericht op het jaarrond bereiken van een optimale balans tussen te nat en te droog en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.
- *Veilig gebied*: gericht op de bescherming tegen hoog water als randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken.
- *Circulaire economie en energietransitie*: gericht op het zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering door grondstofbehoefte te beperken en emissie van broeikasgassen te verminderen.
- *Gezonde leefomgeving*: gericht op het zorgen voor een schoon en gezond watersysteem voor mens en natuur, waarbij het water geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en geen risico's op levert voor de volksgezondheid.

### Onderzoek en conclusie

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied waarvoor het waterschap Rijn en IJssel opgaven heeft geformuleerd ter uitvoering in de periode 2022-2027. Daarnaast staan voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geen specifieke doelstellingen beschreven.

### 4.2 Watertoets

In H6 van de de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl) is een paragraaf opgenomen over de watertoets (paragraaf 6.9.4). De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Voor het thema 'Inrichting en beheer' is met betrekking tot dit bestemmingsplan aangegeven dat het plan zich in de nabijheid bevindt van wateren die in eigendom en beheer zijn bij het waterschap. Dit thema is volgens het waterschap Rijn en IJssel onvoldoende uitgewerkt in de watertoets. Deze opmerking is als vooroverlegreactie op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening door het waterschap ingebracht. Als aanvulling hierop is opgenomen dat bij de aanleg en het beheer van de landschappelijke inpassing van het plangebied rekening moet worden gehouden met de beschermingszone van de nabijgelegen watergang. De geplande landschappelijke inpassing is nog op voldoende afstand gelegen van de watergang, maar zou van invloed kunnen zijn op deze watergang.

### 4.3 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht

Paragraaf 6.2 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl) geeft een beschrijving over de noodzaak van het (laten) opstellen van een milieueffectrapportage of (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht. deze paragrafa dient te wordne aangevuld met onderstaande conclusie.

### **Conclusie**

Het plan betreft de realisatie van twee woningen. De activiteit 'woningbouw' valt in het Besluit m.e.r. onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject van de D-lijst van het Besluit m.e.r. (categorie 11.2) en wordt niet als activiteit genoemd in de C-lijst. De drempelwaarde qua aantallen woningen voor categorie 11.2 wordt niet overschreden (drempelwaarde is een aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer). Ook zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten (op grond waarvan een Passende Beoordeling opgesteld moet worden). Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 6.8. Een directe m.e.r.-plicht is daarom niet van toepassing.

Er kan worden volstaan met het uitvoeren een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. In het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft een beoordeling aan verschillende ruimtelijke thema's plaatsgevonden en hieruit blijkt dat het project slechts beperkte milieueffecten heeft.

Het bevoegd gezag kan op basis hiervan worden voorgesteld om te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

## Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

Met dit bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Agrarisch' omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Hiermee wordt de bouw van twee nieuwe woningen en het splitsing van de voormalige bedrijfswoning naar twee woningen mogelijk gemaakt. Duidelijk is voor welke doeleinden de gronden en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er in de nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger.

Het plan moet flexibiliteit bieden om op kleine ontwikkelingen in te kunnen spelen. Voor een deel is dat direct mogelijk, voor een deel met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld.

In de volgende paragrafen worden de regels toegelicht. De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

### 5.1 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 Bestemmingsregels

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

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en detoegelaten 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.

#### 5.2.1 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan de omliggende gronden die buiten het plangebied liggen. Op deze gronden is eenvoudig agrarisch gebruik toegestaan zonder bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen. Er is dus geen agrarisch bouwvlak (meer) aanwezig binnen dit bestemmingsvlak. Met de regels is dus het huidige gebruik van deze gronden vastgelegd. Regels die elders in het landelijk gebied van de gemeente ook gelden voor agrarische gronden, zijn ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Bijvoorbeeld een afwijking voor terreinafscheiding en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze regels staan zowel in de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' (vastgesteld door de raad op 7 juli 2022) als in de beleidsregel 'Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021' (vastgesteld door de raad op 8 juli 2021). De landschappelijke inpassing, die nog gerealiseerd moet worden, ligt deels op deze gronden. Dit past ook in de agrarische bestemming.



## 5.2.2 Wonen

De bestemming Wonen omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten.

De hoofdgebouwen moet binnen het hoofdfunctievak worden gebouwd. De inhoud van de woning is 750 m<sup>3</sup>, tenzij de bestaande inhoud al meer is of op de plankaart de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst' is opgenomen. Het kan ook zijn, dat de afwijkende inhoud onder de 'bestaande maten-regeling' valt. Woningen die gesplitst zijn, zijn specifiek aangeduid.

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en het daarin gelegen bouwvlak, voor zover aanwezig. Zij moeten op minimaal 1 meter achter de voorgevel van de bestaande woning worden gebouwd. De toegestane oppervlakte bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>. Bij de nieuwe woningen mogen bijbehorende bouwwerken alleen in het hoofdgebouw gerealiseerd worden. Dit is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen'. Op het gezamenlijk binnenerf zijn geen bijgebouwen toegestaan, met uitzondering van het bestaande bijgebouw. Deze is ook als zodanig aangeduid.

Het komt ook voor dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' aanwezig is. Bij deze woningen zijn de regels zo dat deze bijbehorende bouwwerken zowel op de begane grond als op de verdieping mogen komen en dat deze per bouwlaag meegeteld moeten worden voor de maximaal toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken. De inhoud van inpandige bijbehorende bouwwerken telt niet mee bij de maximale toegestane inhoud van de woning. In de begrippenlijst is gedefinieerd wat onder 'inpandig bijbehorend bouwwerk' wordt verstaan.

Op gronden met bestemming Wonen is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep toegestaan. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de hoofdfunctie blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming Wonen nadrukkelijk uitgesloten.

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

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

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te verzekeren dat het perceel binnen 1 jaar van het in gebruik nemen van de gronden overeenkomstig de bestemming 'Wonen', de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 7 bij de regels (Bijlage 7 bij regels - Landschappelijke inpassing Mussenhortsweg 2).

## 5.2.3 Waarde- Archeologische verwachting 4

Deze dubbelhoofdfuncties ter bescherming van de archeologie zijn opgenomen in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid en met name de herziene archeologische beleidskaart. Daarop zijn de archeologische waardevolle gebieden en archeologische verwachtingszones aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied is het beschermingsregime meer of minder streng. De bescherming van de archeologische waarden is in de Beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' vertaald in verschillende archeologische dubbelhoofdfuncties.

### **Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone**

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

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

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

Als voorbeeld: als slechts 150m<sup>2</sup> van het bouwplan in de hoge zone ligt, en 500 m<sup>2</sup> in de lage zone, dan hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd. Het bouwplan in zijn geheel beslaat echter 650 m<sup>2</sup> en als je hierbij de meest strenge regel toepast (= de regel uit de hoge verwachtingszone) dan moet je wel onderzoek uitvoeren. In dit plangebied komt de archeologische dubbelhoofd functie 'Waarde-Archeologische verwachting 4' voor, wat betekent dat het ligt in een hoge verwachtingszone en dat een archeologisch onderzoek moet worden gedaan bij een ingreep dieper dan 30 cm - maaiveld en een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>.

Voor het gebied waar de woningen zijn geprojecteerd is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen archeologische vondsten gedaan, waardoor op dit deel de dubbelhoofd functie 'Waarde-Archeologische verwachting 4' is komen te vervallen. Voor het overige deel van het plangebied geldt deze dubbelhoofd functie nog wel.

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

Een aantal planregels geven burgemeester en wethouders dan wel het bevoegd gezag de bevoegdheid om nadere eisen te stellen respectievelijk een afwijking te verlenen als bedoeld in artikel 3.38, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening.

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing.

In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van de nadere eisen-bevoegdheid gesteld, te weten:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid; de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Nadere eisen stellen is mogelijk met betrekking tot een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing. In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

##### **de woonsituatie**

Ten aanzien van de binnen de hoofd functie toegelaten gebruiksvormen moet rekening gehouden worden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van een redelijke daglichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

##### **het straat- en bebouwingsbeeld**

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen moet worden gestreefd naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in

bouwworm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is

#### **de verkeersveiligheid**

Ten aanzien van de binnen de hoofdfunctie toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

#### **de sociale veiligheid**

Ten aanzien van de binnen de hoofdfunctie toegelaten gebruiksvormen moet worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

#### **de milieusituatie**

Ten aanzien van de binnen een hoofdfunctie toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.

#### **de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden**

Ten aanzien van de binnen een hoofdfunctie toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, als deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

### **5.3 Algemene regels**

#### **5.3.1 Anti-dubbeltelregel**

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

#### **5.3.2 Algemene bouwregels**

In de algemene bouwregels is onder andere omschreven wanneer er geen verbod geldt voor het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor bepaalde bouwdelen. Ook is omschreven wanneer het bevoegd gezag kan afwijken van bouw- en/of bestemmingsgrenzen. De 'bestaande matenregeling' is bedoeld voor legale bouwwerken die afwijken van de vastgestelde situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van de bouwregels in dit bestemmingsplan. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan. In het artikel 'Ondergronds bouwen' is aangegeven dat de opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken boven de grond.

#### **5.3.3 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. De landschappelijke inpassing is in dit artikel vastgelegd. Het niet in stand houden van deze inpassing is hier vastgelegd als een verboden gebruik.

#### **5.3.4 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. Zie paragraaf 4.6 voor meer informatie. Overige zone - reliëf Het plangebied is gelegen in een groter gebied waar hoogteverschillen in het landschap kenmerkend zijn. Dit is met deze aanduiding beschermt. Bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zijn in dit artikel voorzien van een omgevingsvergunning, zodat het reliëf beschermt is.

### **5.3.5 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels**

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

### **5.3.6 Overige regels**

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

## **5.4 Overgangs- en slotregels**

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

## Hoofdstuk 6 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.

## Hoofdstuk 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 ordeningvoorgelegd 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 Inspraak

Met de omliggende burens is het voorliggende bouwplan besproken en er zijn geen bezwaren geuit. Zie bijlage 2 (Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Overleg buurtbewoners), behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 1 bij de Toelichting gevoegd.

### 7.3 Overleg

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

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- TenneT.

#### **Reactie provincie Gelderland**

De provincie Gelderland heeft op 8 september 2022 (ingekomen op 9 september 2022) schriftelijk gereageerd op het plan. De provincie geeft aan dat er provinciale belangen een rol spelen in dit bestemmingsplan en dat deze belangen goed zijn meegewogen. Als het plan verder niet wijzigt, hoeft het ontwerpbestemmingsplan niet opnieuw aan de provincie te worden voorgelegd.

#### **Reactie waterschap Rijn en IJssel**

Het waterschap Rijn en IJssel heeft op 4 augustus 2022 per e-mail gereageerd op het bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven dat ten noorden van het plangebied een watergang ligt die in eigendom en beheer van het waterschap is. Deze watergang ligt buiten het plangebied, maar de landschappelijk inpassing heeft mogelijk wel invloed op de watergang. Dit heeft geleid tot een aanvulling op het thema 'Inrichting en Beheer' uit de watertoetstabel. Dit is opgenomen in hoofdstuk 4 (Haalbaarheid) van deze Toelichting. Het waterschap heeft verder aangegeven betrokken te willen blijven bij het vervolg van het bestemmingsplan.

#### **Reactie TenneT**

TenneT heeft op 29 augustus 2022 via een e-mail laten weten dat dit bestemmingsplan geen invloed heeft op het functioneren van de aanwezige hoogspanningsverbinding. Deze ligt buiten de grenzen van het voorliggend plan. Wel dient er wellicht rekening te worden gehouden met de zogenaamde indicatieve zone (voorzorgprincipe).

## **BIJLAGEN BIJ REGELS**

## **Bijlage 1 bij regels - Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'**

Bijlage 1 bij regels - Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'



## **Bijlage 2 bij regels - Landschapstypen**

Bijlage 2 bij regels - Landschapstypen

## **Bijlage 3 bij regels - Leidraad Toetsingskader Landschapselementen**

Bijlage 3 bij regels - Leidraad Toetsingskader Landschapselementen

## **Bijlage 4 bij regels - Ruimtelijke richtlijnen VAB**

Bijlage 4 bij regels - Ruimtelijke richtlijnen VAB

## **Bijlage 5 bij regels - Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven**

Bijlage 5 bij regels - Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

## **Bijlage 6 bij regels - Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem**

Bijlage 6 bij regels - Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem

## **Bijlage 7 bij regels - Landschappelijke inpassing Mussenhortsweg 2**

Bijlage 7 bij regels - Landschappelijke inpassing Mussenhortsweg 2

## **Bijlage 8 bij regels - Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Wehl**

Bijlage 8 bij regels - Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Wehl

## **Bijlage 9 bij regels - Regels 'Waarde - Archeologie'**

Bijlage 9 bij regels - Regels 'Waarde - Archeologie'



## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

## **Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl**

Bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl

## **Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing - Ruimtelijke richtlijnen VAB-initiatieven**

Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing - Ruimtelijke richtlijnen VAB-initiatieven

## **Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Overleg buurtbewoners**

Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Overleg buurtbewoners

## **Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodem- en asbestonderzoek**

Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodem- en asbestonderzoek

## **Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Natuurtoets varkensstallen aan de Mussenhorstweg**

Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Natuurtoets varkensstallen aan de Mussenhorstweg

## **Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Besluit op principeverzoek**

Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Besluit op principeverzoek

## **Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Schets bouwplan Mussenhorstweg te Wehl**

Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Schets bouwplan Mussenhorstweg te Wehl

## **Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologisch onderzoek**

Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologisch onderzoek

## **Bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing - Beoordeling archeologisch rapport**

Bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing - Beoordeling archeologisch rapport

## **Bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing - Landschappelijke inpassing**

Bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing - Landschappelijke inpassing

## **Bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing - Aeries berekening bouwphase woningen**

Bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing - Aeries berekening bouwphase woningen