

WIJNBERGEN DE KWEKERIJ - 2022

gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

regels	4
hoofdstuk 1 inleidende regels	5
artikel 1 begrippen	5
artikel 2 wijze van meten	13
hoofdstuk 2 bestemmingsregels	15
artikel 3 Groen	15
artikel 4 Verkeer	17
artikel 5 Water	19
artikel 6 Wonen - 1	19
artikel 7 Wonen - 2	25
artikel 8 Wonen - 3	31
artikel 9 Wonen - 4	36
artikel 10 Wonen - 5	40
artikel 11 Wonen - Tiny House 1	46
artikel 12 Wonen - Tiny House 2	48
artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting 2	50
artikel 14 Waarde - Archeologische verwachting 4	52
artikel 15 Waarde - Archeologische verwachting 6	55
hoofdstuk 3 algemene regels	58
artikel 16 anti-dubbeltelregel	58
artikel 17 algemene bouwregels	58
artikel 18 algemene gebruiksregels	59
artikel 19 algemene aanduidingsregels	59
artikel 20 algemene afwijkingsregels	60
artikel 21 algemene wijzigingsregels	61
artikel 22 overige regels	61
hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels	62
artikel 23 overgangsrecht	62
artikel 24 slotregel	62
toelichting	63
1 Inleiding	64
1.1 Algemeen	64
1.2 Aanleiding en doel	64
1.3 Plangebied	64
1.4 Geldende bestemmingsplannen	67
1.5 Leeswijzer	68
2 Planbeschrijving	69
2.1 Algemeen	69

2.2 Opzet Wijnbergen De Kwekerij	69
2.3 Beeldkwaliteit(splan)	71
3 Beleidskader	72
3.1 Inleiding	72
3.2 Rijksbeleid	72
3.3 Provinciaal beleid	74
3.4 Regionaal beleid	78
3.4 Gemeentelijk beleid	79
4 Haalbaarheid	87
4.1 Algemeen	87
4.2 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	87
4.3 Bodem	88
4.5 Akoestiek	88
4.6 Luchtkwaliteit	90
4.7 Externe veiligheid	91
4.8 Bedrijven en milieuzonering	93
4.9 Flora en fauna	93
4.10 Water	95
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	100
4.12 Verkeer en parkeren	101
4.13 Kabels en leidingen	104
5 Wijze van bestemmen	105
5.1 Inleiding	105
5.2 Toelichting op de regels	105
6 Economische uitvoerbaarheid	115
7 Procedure	116
7.1 Algemeen	116
7.3 Overleg 3.1.1 Bro	116
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	116
bijlagen bij regels	117
1 Lijst van vrije beroepen	118
2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven	119
3 Nota Parkeernormen Auto en Fiets	120
4 Woningbouwstrategie 2019	121
5 Nota Terrassenbeleid	122
6 Nota standplaatsenbeleid 2011	123
7 Gebiedstypen	124
8 Ontheffing Wnb Provincie Gelderland Wijnbergen De Kwekerij	125
9 Bijlage voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater	126
10 Bestemming Waarde - Archeologie	127

11 Bijlage voorwaardelijke verplichting geluid	128
bijlagen bij toelichting	129
1 Stedenbouwkundig plan Wijnbergen De Kwekerij	130
2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Wijnbergen De Kwekerij	131
3 Quickscan natuurtoets Wijnbergen De Kwekerij	132
4 Aanvullend natuuronderzoek Wijnbergen De Kwekerij	133
5 Ontheffing Wnb Provincie Gelderland Wijnbergen De Kwekerij	134
6 AERIUS-berekening Wijnbergen De Kwekerij	135
7 Watertoets Wijnbergen De Kwekerij	136
8 Bureauonderzoek en IVO Wijnbergen De Kwekerij	137
9 Proefsleuvenonderzoek Wijnbergen De Kwekerij	138
10 Beoordeling rapport archeologie ODA Wijnbergen De Kwekerij	139
11 Samenvatting inspraak maart 2021 Wijnbergen De Kwekerij	140
12 Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing woonbestemming	141

REGELS

hoofdstuk 1 inleidende regels

artikel 1 begrippen

1.1 aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

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

1.2 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;

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aaneengebouwde woning

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

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

1.6 achtererfgebied

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

1.7 antenedrager

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

1.8 archeologisch deskundige

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

1.9 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;

1.10 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;

1.11 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;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 bed & breakfast

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

1.15 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.16 beperkt kwetsbaar object

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

1.17 bestand

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

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 gebouw of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 boeiboord

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

1.23 bos

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

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag

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

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bronmaatregel

maatregel om de oorzaak van het probleem weg te nemen;

1.32 dagrecreatie

recreatie in de vorm van:

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

1.33 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;

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van op publiek gerichte diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen (dus geen kantoor);

1.35 druiplijn

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

1.36 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;

1.37 erker

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

1.38 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;

1.39 externe veiligheid

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

1.40 functioneel verbonden

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

1.41 gebouw

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

1.42 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, al dan niet met de daarbij behorende bergingen;

1.43 gevaarlijke stof

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

1.44 gevellijn

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

1.45 groepsrisico

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

1.46 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;

1.47 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;

1.48 kantoor

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

1.49 kleine windturbine

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

1.50 kwetsbaar object

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

1.51 lessenaarsdak

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

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 mini windturbine

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

1.56 mogelijkheden voor ontmoeting

terrassen, standplaatsen voor de ambulante handel, weekmarkten, rommelmarkten, braderieën, stadspromotionele activiteiten en andere vergelijkbare activiteiten niet zijnde evenementen;

1.57 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;

1.58 onderbouw

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

1.59 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;

1.60 openbaar toegankelijk gebied

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

1.61 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 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;

1.64 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);

1.65 plaatsgebonden risico (PR)

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

1.66 plaatsgebonden risicocontour 10-6

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

1.67 plan

het bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0222.DwB002-0003 van de gemeente Doetinchem;

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 reclamezuil

een rechtopstaand bouwwerk geen gebouw zijnde dat aanmerkelijk hoger is dan breed voor de uiting van reclame;

1.70 rij wegen

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

1.71 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.72 risicobron

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

1.73 risicocontour

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

1.74 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;

1.75 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.

1.76 straatmeubilair

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

1.77 terrasinrichting

bij een terras behorende (semi-permanente) bouwwerken zoals terrasschermen, parasols en vlonders;

1.78 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;

1.79 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;

1.80 tiny house

een primaire zelfstandige grondgebonden woning voor permanente bewoning door één particulier huishouden, met een bruto oppervlak (footprint) tussen 22 m² en 36 m² en een bruto inhoud van maximaal 108 m³, en dat staat voor toekomstgerichtheid (duurzaam, zuinig met energie en milieubewust, zo veel mogelijk onafhankelijk van nutsvoorzieningen).

1.81 toegangspartij

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

1.82 twee-onder-een-kap woning

een woning die deel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen;

1.83 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;

1.84 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.85 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.86 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;

1.87 vrij beroep

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

1.88 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.89 vrijstaande woning

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

1.90 woning

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

1.91 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.92 woonwagen

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

1.93 zolder

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

1.94 zorgwoning

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

artikel 2 wijze van meten

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de breedte van een bouwwerk

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande dat

wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

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

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.9 de inhoud van een bouwwerk

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 de oppervlakte van een overkapping

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

2.12 de vloeroppervlakte van een woning

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

hoofdstuk 2 bestemmingsregels

artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- b. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
- c. fiets- en wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. bestaande inritten;
- h. straatmeubilair en speeltoestellen.

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Groen' worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. er mogen maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens moet minimaal 2 m te bedraagt;
- c. de oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten, straatmeubilair (geen terrasinrichting), kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antenedragers inclusief antenne maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

3.3 nadere eisen

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

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

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

3.4 afwijken van de bouwregels

3.4.1 Parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub c voor de aanleg van parkeervoorzieningen, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 100 m² per 2.500 m² bestemmingsvlak mag bedragen;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- c. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
- e. geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt;
- f. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie en verkeer;
- g. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

3.4.2 Inritten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor de aanleg van een inrit, onder voorwaarden dat:

- a. de inrit noodzakelijk is om een perceel te ontsluiten;
- b. de inrit geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- c. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie en verkeer;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

3.4.3 Geluidswerende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.2.3 voor de aanleg van geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal, een geluidsscherm of een combinatie daarvan, onder voorwaarden dat:

- a. de geluidwerende voorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- b. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
- c. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidwerende voorziening het noodzakelijke effect heeft;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie, verkeer en geluid;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

3.5 specifieke gebruiksregels

3.5.1 Mogelijkheden voor ontmoeting

Bij mogelijkheden voor ontmoeting moeten terrassen voldoen aan de ruimtelijk relevante voorwaarden in de 'Nota terrassenbeleid', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013 (Bijlage 5) en de standplaatsen aan die in de 'Nota standplaatsenbeleid 2011', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 22 november 2011 (Bijlage 6), met dien verstande dat wanneer de nota's gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

3.5.2 Vleermuisvriendelijke verlichting

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

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

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

3.6.1 Algemeen

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

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

3.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

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

3.6.3 Advies

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

artikel 4 Verkeer

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen op gronden met de bestemming 'Verkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de gebouwen dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij niet onevenredig afbreuk doen aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'verkeer';
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 20 m² bedragen;

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten, straatmeubilair (geen terrasinrichting), kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. in afwijking van sub c mag de totale oppervlakte van een bouwwerken geen gebouw zijnde in de vorm van een overkapping meer dan 20 m² bedragen, mits deze overkapping:
 1. uitsluitend dient als en zich beperkt tot de overkapping van parkeervoorzieningen;
 2. wordt benut door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen voor duurzame opwek van energie;

4.3 nadere eisen

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

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

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

4.4 afwijken van de bouwregels

4.4.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van stedenbouw en verkeer;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

4.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub b voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 30 m onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig inbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van stedenbouw en verkeer;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

4.5 specifieke gebruiksregels

4.5.1 Mogelijkheden voor ontmoeting

Bij mogelijkheden voor ontmoeting moeten terrassen voldoen aan de ruimtelijk relevante voorwaarden in de 'Nota terrassenbeleid', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013 (Bijlage 5) en de standplaatsen aan die in de 'Nota standplaatsenbeleid 2011', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 22 november 2011 (Bijlage 6), met dien verstande dat wanneer de nota's gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

4.5.2 Vleermuisvriendelijke verlichting

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

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

artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water zoals waterlopen en andere watergangen met de daarbij behorende oeverstroken;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. de instandhouding van de aanwezige natuurlijke waarden, visuele waarden en landschappelijke waarden;
- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Water' worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerk geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van:
 1. dammen, duikers en vergelijkbare bouwwerken maximaal 4 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antenedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
 4. bruggen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde, niet zijnde bruggen, aanlegsteigers, dammen en duikers, mag maximaal 20 m² bedragen.

5.2.3 Nadere eisen

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

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

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

artikel 6 Wonen - 1

6.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', waarbij een maximum van het aantal woningen in de vier bestemmingsvlakken 'Wonen - 1' gezamenlijk geldt van 21 woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. paden;
- d. parkeren op eigen terrein;
- e. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen - 1' worden gebouwd;

6.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - 1' gelden de navolgende regels:

- a. realisatie van het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. de begrenzing van het in sub a bedoelde bouwvlak op een bouwperceel wordt bepaald door:
 1. een grens op 3 m uit en evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens;
 2. een grens ter plaatse van (het verlengde van) de voorgevel niet zijnde een zijde van een erker of toegangspartij;
 3. een grens op maximaal 15 m gemeten vanaf en evenwijdig aan de voorgevel, mits op hetzelfde bouwperceel een afstand van minimaal 8 m tussen hoofdgebouw en achterste perceelsgrens is gewaarborgd. Als door het waarborgen van de afstand van minimaal 8 m tussen hoofdgebouw en achterste perceelsgrens sprake is van een afstand kleiner dan 15 m, dan geldt die afstand als grens van het bouwvlak.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- d. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m;
- e. de voorgevelbreedte bedraagt minimaal 6 m;
- f. het hoofdgebouw moet op minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- g. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – variabele gevellijn' te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de woning evenwijdig staat aan een zijdelingse perceelsgrens die grenst aan grond waarop eveneens de bestemming 'Wonen - 1' rust;
 2. de woning inclusief erker en/of toegangspartij niet op eenzelfde lijn mag worden gebouwd als de direct naastgelegen woningen en;
 3. de woning inclusief erker en/of toegangspartij ten opzichte van de direct naastgelegen woningen zodanig dient te verspringen dat de positie van de woningen binnen het bestemmingsvlak volgend is aan de positie van de aangrenzende openbare weg.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het perceel mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in datzelfde bouwvlak, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd; binnen het bouwvlak mogen ze op één lijn met de woning worden gebouwd.
- e. bijbehorende bouwwerken mogen, met inachtneming van het bepaalde onder d, tot op de bouwperceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;

- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 m bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de bouwperceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.
- i. een overkapping, zijnde een bijbehorend bouwwerk, dat dient als overkapping van de parkeerplaatsen op eigen terrein benut moet worden voor duurzame opwek van energie door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen.

6.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
- b. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen;
- d. het bepaalde onder 6.2.2 sub g onder 2 en 3 in acht wordt genomen.

6.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.3 sub d mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. de in lid 6.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en het in sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven;
- e. een overkapping dat dient als overkapping van de parkeerplaatsen op eigen terrein benut moet worden voor duurzame opwek van energie door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen.

6.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Wonen - 1' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 - 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 - 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd;
- e. in afwijking van sub c mag de totale oppervlakte van een bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van een overkapping maximaal 25 m² per bouwperceel bedragen, mits deze overkapping:
 - 1. dient als overkapping van de parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - 2. wordt benut door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen voor duurzame opwek van energie.
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte tot 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m bedragen.

6.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - 1' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

6.4 afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub a en f voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot op de zijdelingse bouwperceelgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde en ter hoogte van het (geplande) hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen;
- f. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

6.4.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub e voor een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

6.4.3 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent en onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

6.4.4 Mantelzorgwoning

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub a en 6.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 6.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen de woonunit en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 6. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. het gestelde in lid 6.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;

- 8. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 - 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 - 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

6.5 specifieke gebruiksregels

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

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

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

6.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

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

6.5.3 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. per bouwperceel dienen minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

6.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

6.5.5 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Wonen - 1' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

6.5.6 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 6.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging/infiltratie voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van een bergingscapaciteit van minimaal 40 mm per m² verhard oppervlak e.e.a. zoals staat omschreven in bijlage 9.

6.5.7 Voorwaardelijke verplichting - geluid

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting geluid' mag de in 6.1 omschreven bestemming slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien door de realisatie en instandhouding van een geluidswerende voorziening op de gevel van de te realiseren woning voldaan wordt aan de geldende geluidsnormen. E.e.a. zoals omschreven in het rapport van Ancoor te Doetinchem, 'Akoestisch onderzoek inpassing woonbestemming' van 11-7-2022 (bijlage 11).

6.6 afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1, sub c en lid 6.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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

6.6.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bestaande woning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 6.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van extra woonruimte.

6.7 wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Verschuiven van het bouwvlak en aanduidingen

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

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

artikel 7 Wonen - 2

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- b. tuinen en erven;
- c. parkeren op eigen terrein;
- d. nutsvoorzieningen.

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen - 2' worden gebouwd;

7.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - 2' gelden de navolgende regels:

- a. realisatie van het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven woningen mogelijk;
- d. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m;
- e. de voorgevelbreedte bedraagt minimaal 6 m;
- f. een gevel van het hoofdgebouw moet ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;
- g. het hoofdgebouw moet op minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het perceel mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in datzelfde bouwvlak, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm en met inachtneming van het bepaalde onder d;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden op de gronden waar de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' niet op van toepassing is. Tot een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens mogen bijbehorende bouwwerken in één lijn met de woning worden gebouwd. Binnen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd.
- e. bijbehorende bouwwerken mogen, met inachtneming van het bepaalde onder d, tot op de bouwperceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 m bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de bouwperceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.
- i. een overkapping, zijnde een bijbehorend bouwwerk, dat dient als overkapping van de parkeerplaatsen op eigen terrein benut moet worden voor duurzame opwek van energie door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen.

7.2.4 Erkers en toegangspartijen

Aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen mogen uitsluitend ter plaatse worden gebouwd daar waar het bouwen van bijbehorende bouwwerken is toegestaan (7.2.3 sub d), onder de voorwaarden dat:

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

7.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.3 sub d en i mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van overkappingen

ook worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', 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 geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. de in lid 7.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en het in sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven;

7.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Wonen - 2' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd;
- e. in afwijking van sub c mag de totale oppervlakte van een bouwwerken geen gebouw zijnde in de vorm van een overkapping maximaal 25 m² per bouwperceel bedragen, mits deze overkapping:
 1. dient als overkapping van de parkeerplaatsen op eigen terrein;
 2. wordt benut door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen voor duurzame opwek van energie.
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' en tot 1 m achter de gevellijn maximaal 1 m bedragen.

7.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - 2' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

7.4 afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 sub a en g voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot op de zuidelingsse bouwperceelgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde en ter hoogte van het (geplande) hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;

- c. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen;
- f. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

7.4.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 sub e voor een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

7.4.3 Bouwhoogte overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent en onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

7.4.4 Mantelzorgwoning

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 sub a en 7.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 - 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 7.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 - 3. de afstand tussen de woonunit en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 - 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid;
 - 6. de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst; de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - 7. het gestelde in lid 7.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 - 8. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 - 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 - 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

7.5 specifieke gebruiksregels

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

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoelinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;

- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. uitsluitend een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toelaatbaar is, dat behoort tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 2 ;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
 - 1. internetverkoop (internetwinkels);
 - 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep en/of bedrijf aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- j. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- k. uitsluitend onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m2 zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf; buitenactiviteiten gekoppeld aan gastouderschap zijn wel toegestaan;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

7.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

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

7.5.3 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. per bouwperceel dienen minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

7.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

7.5.5 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Wonen - 2 ' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

7.5.6 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 7.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging/infiltratie voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van een bergingscapaciteit van minimaal 40 mm per m² verhard oppervlak e.e.a. zoals staat omschreven in bijlage 9.

7.6 afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1, sub c en lid 7.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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

7.6.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bestaande woning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 7.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat,

dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van extra woonruimte.

7.7 wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Verschuiven van het bouwvlak en aanduidingen

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

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

artikel 8 Wonen - 3

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- b. tuinen en erven;
- c. paden en erftoegangswegen;
- d. parkeren op eigen terrein;
- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen.

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen - 3' worden gebouwd;

8.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - 3' gelden de navolgende regels:

- a. realisatie van het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven woningen mogelijk;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandige bijgebouwen' moeten bijgebouwen in pandig onderdeel zijn van het hoofdgebouw.
- e. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- f. de voorgevelbreedte bedraagt minimaal 6 m;
- g. het hoofdgebouw moet op minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- h. een gevel van het hoofdgebouw moet ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd. In geval van een hoeksituatie waarbij sprake is van meerdere gevels die gekeerd zijn naar een 'gevellijn', moeten die gevels worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in datzelfde bouwvlak, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm en met inachtneming van het bepaalde onder d;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden op de gronden waar de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' niet op van toepassing is. Tot een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens mogen bijbehorende bouwwerken in één lijn met de woning worden gebouwd. Binnen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd.
- e. bijbehorende bouwwerken mogen, met inachtneming van het bepaalde onder d, tot op de bouwperceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 m bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de bouwperceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen;
- i. een overkapping, zijnde een bijbehorend bouwwerk, dat dient als overkapping van de parkeerplaatsen op eigen terrein benut moet worden voor duurzame opwek van energie door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen.

8.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste 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.

8.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.3 mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van een overkapping 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 geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. de in lid 8.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en het in sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven;
- e. een overkapping dat dient als overkapping van de parkeerplaatsen op eigen terrein benut moet worden voor duurzame opwek van energie door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen.

8.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden op gronden met de bestemming 'Wonen - 3' de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:

1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd;
- e. in afwijking van sub c mag de totale oppervlakte van een bouwwerken geen gebouw zijnde in de vorm van een overkapping maximaal 25 m² per bouwperceel bedragen, mits deze overkapping:
1. dient als overkapping van de parkeerplaatsen op eigen terrein;
 2. wordt benut door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen voor duurzame opwek van energie.
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte tot 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m bedragen. In geval van een hoeksituatie mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen tot achter de gevels die gekeerd zijn naar een zijdelingse perceelsgrens dat grenst aan gronden waarop eveneens de bestemming Wonen - 3 rust.

8.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met in achtneming van het bepaalde in lid 8.2 , op gronden met de bestemming 'Wonen - 3' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

8.4 afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub a en g voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde en ter hoogte van het (geplande) hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen;
- f. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

8.4.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub f voor een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

8.4.3 Mantelzorgwoning

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub a en 8.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 8.2.3 sub a

- genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
3. de afstand tussen de woonunit en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 6. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. het gestelde in lid 8.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 8. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

8.4.4 Bouwhoogte overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent en onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

8.5 specifieke gebruiksregels

8.5.1 Vrij beroep aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

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

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

en/of bedrijf.

8.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

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

8.5.3 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. per bouwperceel dienen minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

8.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

8.5.5 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Wonen - 3' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

8.5.6 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 8.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging/infiltratie voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van een bergingscapaciteit van minimaal 40 mm per m² verhard oppervlak e.e.a. zoals staat omschreven in bijlage 9.

8.6 afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

8.6.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op korte afstand tot bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.1, sub c en lid 8.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden

dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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

8.6.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bestaande woning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 8.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van extra woonruimte.

8.7 wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Verschuiven van het bouwvlak en aanduiding

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

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

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, uitsluitend in de vorm van aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', waarbij een maximum van het aantal woningen in de zes bestemmingsvlakken 'Wonen - 4' gezamenlijk geldt van 35 woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. paden;
- d. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

9.2 bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen - 4' worden gebouwd;

9.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - 4' gelden de navolgende regels:

- a. realisatie van het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' moeten bijgebouwen inpandig onderdeel zijn van het hoofdgebouw.
- d. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 13 bedragen;
- e. de voorgevelbreedte bedraagt minimaal 6 m;
- f. een gevel van het hoofdgebouw dient op de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

9.2.4 Erkers en toegangspartijen

Erkers en toegangspartijen zijn niet toegestaan.

9.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 9.2.3 mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van overkappingen ook worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd: als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm; als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;

9.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden voor gronden met de bestemming 'Wonen - 4' de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;

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

9.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - 4' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

9.4 afwijken van de bouwregels

9.4.1 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 sub e voor een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

9.5 specifieke gebruiksregels

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

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

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

- gebonden beroep en/of bedrijf; buitenactiviteiten gekoppeld aan gastouderschap zijn wel toegestaan;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

9.5.2 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 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

9.5.3 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

9.5.4 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Wonen - 4' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

9.5.5 Specifieke gebruiksregel - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 9.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging/infiltratie voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van een bergingscapaciteit van minimaal 40 mm per m² verhard oppervlak e.e.a. zoals staat omschreven in bijlage 9.

9.6 afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

9.7 wijzigingsbevoegdheid

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

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

9.7.1 Verschuiven van het bouwvlak en aanduiding

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

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

artikel 10 Wonen - 5

10.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waarbij een maximum van het aantal woningen in de acht bestemmingsvlakken 'Wonen - 5' gezamenlijk geldt van 65 woningen, in de vorm van:
 - 1. vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding vrijstaand;
 - 2. twee-onder-een-kap woningen ter plaatse van de aanduiding twee-aaneen;
 - 3. aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding aaneengebouwd;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeren op eigen terrein;
- d. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

10.2 bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de in 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen - 5' worden gebouwd.

10.2.2 Hoofdgebouw

1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - 5' gelden de navolgende algemene regels:

- a. de realisatie van het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- c. een gevel van het hoofdgebouw moet gebouwd worden op de aanduiding 'gevellijn';
- d. de voorgevelbreedte bedraagt minimaal 6 m;

2 vrijstaande woning

Voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden in aanvulling op sublid 1 de navolgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 3 m bedragen;

3 twee-onder-één-kap woning

Voor het bouwen van twee-onder-één kap woningen gelden in aanvulling op sublid 1 de navolgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 3 m bedragen;

4 aaneengebouwde woning

Voor het bouwen van aaneegebouwde woningen gelden in aanvulling op sublid 1 de navolgende regels:

- a. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 13 m bedragen;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 3 m bedragen;

10.2.3 bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het perceel mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in datzelfde bouwvlak, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm en met inachtneming van het bepaalde onder d;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden op de gronden waar de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' niet op van toepassing is. Tot een afstand van 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens mogen bijbehorende bouwwerken in één lijn met de woning worden gebouwd. Binnen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd.
- e. bijbehorende bouwwerken mogen, met inachtneming van het bepaalde onder d, tot op de bouwperceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 m bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de bouwperceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.
- i. een overkapping, zijnde een bijbehorend bouwwerk, dat dient als overkapping van de parkeerplaatsen op eigen terrein benut moet worden voor duurzame opwek van energie door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen.

10.2.4 Erkers en toegangspartijen

Aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen mogen uitsluitend ter plaatse worden gebouwd daar waar het bouwen van bijbehorende bouwwerken is toegestaan (10.2.3 lid d), onder de 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 gevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen.

10.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 10.2.3 sub d en i mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van overkappingen ook worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', 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 geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. de in lid 10.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en het in sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven;

10.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Wonen - 5' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antenedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd.
- e. in afwijking van sub c mag de totale oppervlakte van een bouwwerken geen gebouw zijnde in de vorm van een overkapping maximaal 25 m² per bouwperceel bedragen, mits deze overkapping:
 1. dient als overkapping van de parkeerplaatsen op eigen terrein;
 2. wordt benut door het dakoppervlak volledig te voorzien van zonnepanelen voor duurzame opwek van energie.
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' en tot 1 m achter de gevellijn maximaal 1 m bedragen.

10.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - 5' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

10.4 afwijken van de bouwregels

10.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder 1a, 2b, 3b en 4b voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde en ter hoogte van het (geplande) hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen;
- f. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

10.4.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder 1d voor een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

10.4.3 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent en onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

10.4.4 Mantelzorgwoning

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid sub a en 10.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 10.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen de woonunit en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 6. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. het gestelde in lid 10.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 8. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

10.5 specifieke gebruiksregels

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

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

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

gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;

- k. uitsluitend onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf; buitenactiviteiten gekoppeld aan gastouderschap zijn wel toegestaan;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

10.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

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

10.5.3 Parkeren

- a. In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
- b. Indien in de openbare ruimte met de bestemming 'Verkeer' grenzend aan het bouwperceel niet voorzien wordt in parkeervoorzieningen dient per bouwperceel minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, conform de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging. Een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

10.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

10.5.5 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Wonen - 5' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

10.5.6 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 10.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging/infiltratie voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van een bergingscapaciteit van 40 mm per m² verhard oppervlak e.e.a. zoals staat omschreven in bijlage 9.

10.6 afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking

aanvaardbaar is.

10.6.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand tot de bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.5.1, sub c en lid 10.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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

10.6.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bestaande woning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 10.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van extra woonruimte.

10.7 wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Verschuiven van het bouwvlak en aanduidingen

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

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van 3 m in acht genomen wordt;

- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot verschuiving van het bouwvlak ten grondslag ligt, voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma 'Woningbouwstrategie 2019', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 november 2019 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

artikel 11 Wonen - Tiny House 1

11.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, uitsluitend in de vorm van een tiny house ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny house';
- b. gemeenschappelijke bergingen;
- c. tuinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

11.2 bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen - Tiny House 1' worden gebouwd.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - Tiny House 1' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven tiny houses mogelijk;
- b. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. het bruto vloeroppervlak van een tiny house bedraagt maximaal 36 m²;
- d. de bruto inhoud van een tiny house bedraagt maximaal 108 m³;
- e. de bouwhoogte van een tiny house bedraagt maximaal 4,5 meter;
- f. het aantal gemeenschappelijke bergingen bedraagt maximaal 2;
- g. de oppervlak van een gemeenschappelijke berging bedraagt maximaal 36 m²;
- h. de bouwhoogte van een gemeenschappelijke berging bedraagt maximaal 3 meter;
- i. de afstand tot gronden met de bestemming 'Groen' bedraagt minimaal 3 meter.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
- b. de voor 'Wonen - Tiny House 1' aangewezen gronden worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

11.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden voor gronden met de bestemming 'Wonen - Tiny House 1' de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;

- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd.

11.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 11.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - Tiny House 1' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering bouwwerken;
- b. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- c. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- d. de afmetingen van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van bouwwerken;

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

11.4 specifieke gebruiksregels

11.4.1 Parkeren

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

11.4.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

11.4.3 Gebruik bergingen

Maximaal één van de twee toegestane gezamenlijke bergingen mag ook gebruikt worden als gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

11.4.4 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Wonen - Tiny House 1' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

11.4.5 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 11.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging/infiltratie voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van een bergingscapaciteit van minimaal 40 mm per m² verhard oppervlak e.e.a. zoals staat omschreven in bijlage 9.

11.5 wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 Verschuiven van het bouwvlak en aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak inclusief de ter

plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

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

artikel 12 Wonen - Tiny House 2

12.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Tiny House 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, uitsluitend in de vorm van een tiny house ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny house';
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen.

12.2 bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen - Tiny House 2' worden gebouwd.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven tiny houses mogelijk;
- b. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. het bruto vloeroppervlak van een tiny house bedraagt maximaal 36 m²;
- d. de bruto inhoud van een tiny house bedraagt maximaal 108 m³;
- e. de bouwhoogte van een tiny house bedraagt maximaal 4,5 meter;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter;
- g. de afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
- b. de voor 'Wonen - Tiny House 2' aangewezen gronden worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

12.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden voor gronden met de bestemming 'Wonen - Tiny House 2' de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;

- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd.

12.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 12.2 , op gronden met de bestemming 'Wonen - Tiny House 2' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering van het hoofdgebouw op de kavel;
- b. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- c. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- d. de afmetingen van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van bouwwerken;

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

12.4 afwijken van de bouwregels

12.4.1 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3 onder a om bijbehorende bouwwerken toe te staan onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 5 m² per bouwperceel en de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen;
- e. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

12.5 specifieke gebruiksregels

12.5.1 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging. Voor de gronden met de bestemming 'Wonen - Tiny Houses 1' wordt uitgegaan van de norm die hoort bij het woningtype 'Appartement - goedkoop/Appartement - middenprijs'.

12.5.2 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 18 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

12.5.3 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Wonen - Tiny House 2' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

12.5.4 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 12.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging/infiltratie voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van een bergingscapaciteit van minimaal 40 mm per m² verhard oppervlak e.e.a. zoals staat omschreven in bijlage 9.

12.6 wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 Verschuiven van het bouwvlak en aanduidingen

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

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

artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting 2

13.1 bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' 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.

13.2 bouwregels

13.2.1 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 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m moet de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende 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.

13.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 13.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch

deskundige.

13.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 13.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

13.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 13.2, 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 erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

13.4.1 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 100 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 100 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 13.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

13.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 13.4.1 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.

13.4.4 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.

13.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

13.5 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 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' (bijlage 10) als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

artikel 14 Waarde - Archeologische verwachting 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

14.2 Bouwregels

14.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een

bodemverstoring dieper dan 0,3 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.

14.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 14.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

14.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 14.2.1 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 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.2, 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.

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

14.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 250 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 250 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;

- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 14.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

14.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 14.4.1 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.

14.4.4 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.

14.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 14.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

14.5 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 verwijderen, 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' (bijlage 10) als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

artikel 15 Waarde - Archeologische verwachting 6

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Archeologisch rapport

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

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

15.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 15.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

15.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 15.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 15.2, 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.

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

15.4.1 Vergunningplicht

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

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

15.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 15.4.1 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.

15.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 15.4.1 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.

15.4.4 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.

15.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 15.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' (bijlage 10) als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

hoofdstuk 3 algemene regels

artikel 16 anti-dubbeltelregel

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 17 algemene bouwregels

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

17.2 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 17.1 voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 m, als het betreft:

- a. stoepen, stoep treden, 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 17.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 17.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 17.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 17.1 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. kelderlingangen 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 terrein hoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

17.3 Bestaande maten

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

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

17.4 Ondergronds bouwen

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

artikel 18 algemene gebruiksregels

18.1 Verboden gebruik

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

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

18.2 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie

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

18.3 Voorwaardelijke verplichting - mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie ontheffing Wnb

De in lid 4.1 , 5.1 , 6.1 , 7.1 , 8.1 , 9.1 , 10.1 , 11.1 en 12.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd en vervolgens in stand gehouden worden indien de mitigerende maatregelen en het compensatiegebied zoals opgenomen in respectievelijk bijlage 2 en bijlage 3 van de ontheffing Wnb van GS van de Provincie Gelderland (bijlage 8) zijn gerealiseerd en in stand worden houden.

artikel 19 algemene aanduidingsregels

19.1 overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

19.1.1 Algemeen

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

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

19.1.2 Afwijken van het vestigings- en uitbreidingsverbod voor risicobronnen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1.1 en de vestiging van een nieuwe of uitbreiding van een bestaande risicobron toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de risicobron zich niet binnen het gebiedstype 'woongebieden' bevindt, zoals weergegeven op de kaart 'Gebiedstypen' (Bijlage Z);

- b. uit onderzoek blijkt dat er geen kwetsbare objecten in de plaatsgebonden risicocontour 10-6 liggen; beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan indien er zwaarwegende redenen voor zijn;
- c. wordt voldaan aan minimale veiligheidsafstanden op grond van wet- en regelgeving;
- d. ingeval de nieuw te vestigen of uit te breiden risicobron een risicovolle inrichting betreft moet de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de inrichting gelegen zijn binnen de inrichtingsgrens van de inrichting;
- e. de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met de geldende bestemming; het groepsrisico is verantwoord;
- f. advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.

artikel 20 algemene afwijkingsregels

20.1 Algemeen

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

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%, met uitzondering van de regels in de bestemmingen 'Wonen - 1 t/m 5', 'Wonen - Tiny House 1' en 'Wonen - Tiny House 2'.
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grens met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m;
- f. het oprichten van kunstobjecten tot een bouwhoogte van maximaal 10 m, voor alle bestemmingen, behalve de bestemming 'Groen'

20.2 Kleinschalige duurzame energie

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

- a. Het oprichten van zonnepanelen op de grond onder voorwaarde dat:
 - 1. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, op het perceel dat als erf gebruikt wordt;
 - 2. de hoogte maximaal 1,5 m is;
 - 3. de totale oppervlakte van de op de grond geplaatste zonnepanelen maximaal 100 m² bedraagt;
 - 4. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hiervoor vooraf advies is ingewonnen bij terzake deskundigen op het gebied van ecologie en landschap;
- b. het oprichten van een mini windturbine op het dak van een bouwwerk onder voorwaarde dat:
 - 1. de as van de mini windturbine maximaal 5 m uitsteekt boven het hoogste punt van het bouwwerk waarop de turbine geplaatst wordt;
 - 2. de mini windturbine ruimtelijk en milieuhygiënisch aantoonbaar geen overlast veroorzaakt voor de omgeving;
 - 3. voor de mini windturbine geen vergunningplichtige beplanting verwijderd hoeft te worden;
- c. het oprichten van een kleine windturbine, onder voorwaarde dat:
 - 1. de kleine windturbine een maximale as-hoogte heeft van 30 m;
 - 2. de kleine windturbine niet mag staan in het gebiedstype 'woongebieden', zoals weergegeven op de kaart 'Gebiedstypen' (Bijlage 7) mag staan;
 - 3. in het landelijk gebied op het erf gerealiseerd moet worden, op maximaal 100 m afstand van het op dat erf aanwezige hoofdgebouw;
 - 4. de kleine windturbine moet minimaal (A) m van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' af liggen, zoals berekend uit de volgende formule: $A = H + 1/3 W$; Waarin: A = minimale afstand, H = ashoogte, W = Wiek lengte, De wiek lengte = 1/2 ashoogte
 - 5. de kleine windturbine ruimtelijk en milieuhygiënisch aantoonbaar geen overlast veroorzaakt voor de omgeving;
 - 6. voor de kleine windturbine geen vergunningplichtige beplanting verwijderd hoeft te worden.

20.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van in de artikel 6.5, 7.5, 8.5, 9.5, 10.5, 11.5 en 12.5 opgenomen voorwaardelijke verplichting(en) onder voorwaarden dat:

- a. is aangetoond dat een afwijking van de voorwaardelijke verplichting noodzakelijk is en dat de afwijking zich uitsluitend daartoe beperkt;
- b. is aangetoond dat aan de bedoeling van de voorwaardelijke verplichting waarvan wordt afgeweken onverminderd invulling wordt gegeven;
- c. de afwijking niet leidt tot een kwalitatieve verslechtering van het resultaat dat werd beoogd met de voorwaardelijke verplichting waarvan wordt afgeweken;
- d. de afwijking gerealiseerd en in stand wordt gehouden binnen, dan wel voor een bepaalde of onbepaalde termijn overeenkomstig de voorwaardelijke verplichting waarvan wordt afgeweken;
- e. over de afwijking advies wordt ingewonnen bij een terzake deskundige adviseur;
- f. over de afwijking zo nodig afstemming plaatsvindt met een overlegpartner als bijvoorbeeld het Waterschap, Omgevingsdienst, VNOG en Provincie.

artikel 21 algemene wijzigingsregels

21.1 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 gemealgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak 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 19 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 22 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 23 overgangsrecht

23.1 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.

23.2 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%.

23.3 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.

23.4 Overgangsrecht gebruik

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

artikel 24 slotregel

De regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022'.

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

de griffier, de voorzitter,

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het gebied Wijnbergen De Kwekerij mogelijk, als uitwerking van de nieuwbouwplannen voor het gebied dat ook wel bekend stond/staat als Wijnbergen Het Oosten. Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in principe overal dezelfde plansystematiek gehanteerd. De bestemmingen en regels uit het voorliggende bestemmingsplan sluiten daardoor grotendeels aan op de bestemmingen en regels uit andere bestemmingsplannen. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot. Tegelijkertijd sluiten de regels aan bij de gewenste situatie zoals opgenomen in het opgestelde stedenbouwkundig plan.

1.2 Aanleiding en doel

Het gebied Wijnbergen De Kwekerij is het gebied dat in het verleden Wijnbergen Het Oosten werd genoemd. Voor dat gebied is destijds een plan ontwikkeld. Door de toen verwachte demografische ontwikkelingen en de marktsituatie is Wijnbergen Het Oosten niet in ontwikkeling gebracht. Begin 2020 heeft het college van B&W besloten om te onderzoeken hoe dit gebied weer in ontwikkeling kan worden genomen. Dit vanwege de sterk aantrekkende vraag naar woningen in de gemeente Doetinchem. En daarmee ook invulling te geven aan de ambitie van de gemeente Doetinchem om door te groeien naar 70.000 inwoners. Tegelijkertijd is er voor gekozen om het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan uit 2007 (voor Wijnbergen Het Oosten) te actualiseren. Op basis van dit aangepaste stedenbouwkundig plan (bijlage 1), vastgesteld op 15 juli 2021 door de gemeenteraad, is de ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij in strijd met het geldende en onherroepelijke bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – voorjaar – 2020'. En het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is dus noodzakelijk. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' opgesteld.

1.3 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij' wordt begrensd door:

- a. de Torontostraat aan de noordzijde;
- b. door de bestaande bebouwing aan de Doetinchemseweg aan de oostzijde;
- c. door het bedrijventerrein aan de Bedrijvenweg aan de zuidzijde en
- d. door de parkzone rond de Kapperskolk aan de westzijde.

Plangebied Wijnbergen De Kwekerij



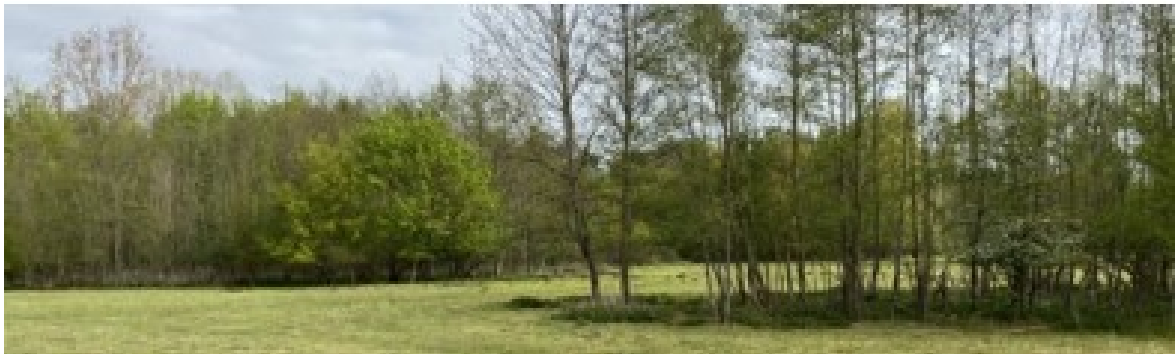
Legenda
□ Plangebied

gemeente [gD] Doetinchem

Impressie huidige situatie plangebied







1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden op dit moment de onderstaande bestemmingsplannen, welke na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan, al dan niet ten dele, zullen komen te vervallen:

- Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021', vastgesteld op 24 juni 2021 (geheel inwerking; nog niet onherroepelijk);
- Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – voorjaar – 2020', vastgesteld op 5 november 2020 (onherroepelijk)

Daarnaast gelden voor het plangebied ook de volgende bestemmingsplannen als parapluherziening:

- a. 'Parapluherziening Archeologie - 2020', vastgesteld 27 mei 2021 (onherroepelijk);
- b. 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020', vastgesteld 5 november 2020 (onherroepelijk);
- c. 'Parapluherziening Parkeren - 2018', vastgesteld 1 november 2018 (onherroepelijk);
- d. 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018', vastgesteld 28 juni 2018 (onherroepelijk).

Ad.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 4' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6' opgenomen conform de 'Parapluherziening Archeologie - 2020'. Daarmee is geen strijdigheid met deze parapluherziening. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf [4.11.1](#) Archeologisch erfgoed.

Ad b.

In voorliggend bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' opgenomen conform de 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020'. Daarmee is geen strijdigheid met deze parapluherziening.

Ad c.

In voorliggend bestemmingsplan is als specifieke gebruiksregels in artikel [6.5.3](#) , [7.5.3](#) , [8.5.3](#) , [9.5.2](#) , [10.5.3](#) , [11.4.1](#) en [12.4.1](#) de parkeerregeling opgenomen conform de 'Parapluherziening Parkeren - 2018'. Daarmee is geen strijdigheid met deze parapluherziening.

Ad d.

Deze parapluherziening is niet relevant/van invloed op voorliggend uitwerkingsplan aangezien geen sprake is van de bestemming Centrum en/of Gemengd.

Werking geldende bestemmingsplannen in relatie tot voorliggend bestemmingsplan

Bij het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan, zal voor wat betreft het plangebied van voorliggend bestemmingsplan de werking komen te vervallen van:

- a. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' (NL.IMRO.0222.SgB003-0002)
- b. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - voorjaar - 2020' (NL.IMRO.0222.SgB002-0002)
- c. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie - 2020' (NL.IMRO.0222.R70B017A-0002)
- d. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren - 2018' (NL.IMRO.0222.R70B016A-0002)
- e. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020' (NL.IMRO.0222.R70B013A-0002)

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd in zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de haalbaarheid en bijbehorende randvoorwaarden zoals milieuaspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. In hoofdstuk 6 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot geeft hoofdstuk 7 de doorlopen procedure weer.

2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

De wijk Wijnbergen is gelegen aan de zuidkant van Doetinchem. De wijk wordt globaal omsloten door de Europaweg, Bedrijvenweg, Oude IJssel en de spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk. En verwijst naar het buurtschap Wijnbergen dat gelegen is langs de Oude IJssel. In 1999 kreeg een reservering voor woningbouw in Wijnbergen een juridisch planologische status met het bestemmingsplan 'Wijnbergen 1999 - woongebied'. In 2009 is dit bestemmingsplan uitgewerkt in middels het uitwerkingsplan "Woongebied Wijnbergen 1e uitwerking Het Oosten". Het plan bood ruimte voor de ontwikkeling van 201 woningen (in het gebied Wijnbergen Het Oosten), verdeeld in drie zones (de ecozone, de moestuinen en de tuinen). Zoals in [1.2](#) toegelicht is een actueel/aangepast stedenbouwkundig plan opgesteld dat ruimte biedt voor circa 150 woningen. Voorliggend bestemmingsplan is daar op gebaseerd.

2.2 Opzet Wijnbergen De Kwekerij

Het oorspronkelijke inrichtingsplan/stedenbouwkundig plan Wijnbergen Het Oosten is gedateerd en sluit niet meer aan bij de huidige woonbehoefte/tijdsgeschiedenis. Vandaar dat er is gekozen om een nieuw stedenbouwkundig plan op te stellen. Bij het opstellen van het structuurontwerp voor dit stedenbouwkundig plan is specifiek aandacht uitgegaan naar de overgang van de parkzone naar de wijk waarbij de kwaliteit van de ecologisch interessante groenzone ook onderdeel gaat uitmaken van de kwaliteit van de wijk. Het nieuwe stedenbouwkundig plan, uitgaande van circa 150 woningen, Wijnbergen De Kwekerij is 15 juli 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem. Het stedenbouwkundig plan is toegevoegd als bijlage [1](#). Het stedenbouwkundig plan en opzet van het gebied besteedt in het bijzonder aandacht aan de aanwezige kwaliteiten van het gebied. Bij de ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij wordt de lokale kwaliteit van het landschap grenzend aan de voormalige kwekerij ten noorden en de Kapperskolk ten westen van het plangebied optimaal benut. Het is de ambitie om de wijk Wijnbergen De Kwekerij een duurzame en natuur-inclusieve wijk te maken waarbij maximaal ingezet wordt op het behouden van de bestaande groene uitstraling van de plek. Om dit te realiseren worden de onderstaande aspecten nagestreefd:

- Zeer duurzame wijk / wijk van de toekomst;
- Behoud van zoveel mogelijke bestaande beplanting en bomen;
- Groene grasdaken op de woningen als tweede laag in het landschap;
- Zonnepanelen collectief aanbrengen boven de parkeerplaatsen;
- Woningen vrije kavels particulier opdrachtgeverschap circulair en natuur inclusief bouwen;
- Wijkgroen bestaat uit inheemse beplanting en heeft een natuurlijke uitstraling;
- In de wijk Wijnbergen De Kwekerij woon je in de natuur.

Deelgebieden

Door verschillende groenstructuren, paden en hoogteverschillen zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. Ieder met een eigen kwaliteit. Door het hoogteverschil te benutten, en waar nodig te versterken, kan bijvoorbeeld privacy gecreëerd worden in privétuinen en op terrassen. Daarnaast kan het hoogteverschil ook ingezet worden om waterberging in het gebied vorm te geven. Wijnbergen De Kwekerij is, als wijk, ingedeeld in 5 verschillende buurten, waarbij de groenstructuur de overgang tussen de verschillende buurten (met een overkoepelend thema als basis) bepaald. De hoofdweg door de verschillende buurten loopt parallel aan de Wijnbergseweg / Doetinchemseweg. De hoofdontsluiting van de wijk vindt plaats via de Torontostraat (in het noorden) en de Doetinchemseweg (in het zuiden). Voor wat betreft de verkeerskundige aspecten wordt verwezen naar paragraaf [4.12](#).

Groen, natuur-inclusief en energieneutraal

In het stedenbouwkundig plan is beschreven dat het bestaande groen als uitgangspunt geldt. Dit houdt in dat er zoveel mogelijk van de bestaande situatie/groenstructuur behouden blijft. Bestaande natuurwaarden worden behouden en versterkt door de toepassing van inheemse en streekeigen soorten. Verlies van de grasvelden wordt gecompenseerd door toepassing van daktuinen. Op de plek in het terrein met het meeste hoogteverschil wordt een natuurspeelplaats gerealiseerd. Deze speelvoorziening is toegankelijk voor de gehele wijk. De natuurspeelplek bestaat uit natuurlijke materialen. Daarnaast is per groep van woningen een buurttuin voorzien. Deze buurttuin kan worden ingezet voor meerdere doeleinden bijvoorbeeld voor een natuurlijke speelplek, kweektuin voor eigen groenten ect. In combinatie met de buurttuinen kunnen plekken worden ingericht voor compostering van groenafval en bijenhoeven. Voorliggend plan draagt ook bij aan het behouden en versterken van de biodiversiteit. Bijvoorbeeld door behoud van het bestaande groen en deze te voorzien van een (rijke) zoombeplanting die zorgt voor beschutting en een belangrijke voedselbron kan zijn voor verschillende dieren. Maar ook door het wijkgroen in te richten met soorten met een duidelijke ecologische meerwaarde als voedselbron of schuilplaats voor dieren en/of insecten. Daarnaast worden bomen toegepast die ook een duidelijke ecologische meerwaarde hebben als voedselbron of nestplek voor dieren en/of insecten (veelal

met bloeiwijze en/of vruchtdragend). Ook in de buurttuinen worden bomen en struiken toegepast die een toevoeging zijn aan het ecosysteem van de wijk. Teven worden de wadi's benut om, naast de betekenis voor het watersysteem, ook van betekenis te zijn voor het ecosysteem door bijvoorbeeld het inzaaien met grassen, bloemen en kruiden. Op de oevers van de Kapperskolk kan overbeplanting worden toegepast waarmee voedselbronnen en nestel- en schuilplekken worden geboden voor verschillende dieren, amfibieën en insecten.

Groene daken zijn het uitgangspunt in Wijnbergen De Kwekerij. De zichtbaarheid en beleving van de groene dakvlakken zijn essentieel voor de uitstraling van de wijk. De exacte invulling van de dakvormen is nog nader te bepalen. Wel wordt gestuurd op eenheid in de dakvormen. Bij de kavels van de vrijstaande woningen is de dakvorm wel vrij, dit geeft variatie in de wijk. De woningen worden vanzelfsprekend conform de huidige standaard gasloos gebouwd. Daarnaast worden de woningen BENG-proof ontworpen en is het de bedoeling dat de woningen energieneutraal worden, zogenaamd 'nul op de meter'.

De Kapperskolk

De Kapperskolk is in het Groenstructuurplan 2017 aangeduid als 'Hoofdstructuur groen'. Met de bedoeling om aanvullend te zijn op de Oude IJssel (Ecologische verbindingzone). De groene inrichting van dit gebied is vooruitlopend op de woningbouw al aangelegd en ingericht. Het plangebied zelf is de afgelopen jaren extensief onderhouden met schapen. Daardoor hebben nieuwe groenstructuren zich kunnen ontwikkelen. Voor nieuwe bewoners, maar ook bestaande bewoners, zullen aantrekkelijke wandelroutes worden aangelegd. Uit onderzoek is gebleken dat het toevoegen van een fietspad langs de Kapperskolk niet wenselijk is, in verband met de aanwezige natuurwaarden en de verstoring die een fietspad tot gevolg heeft.

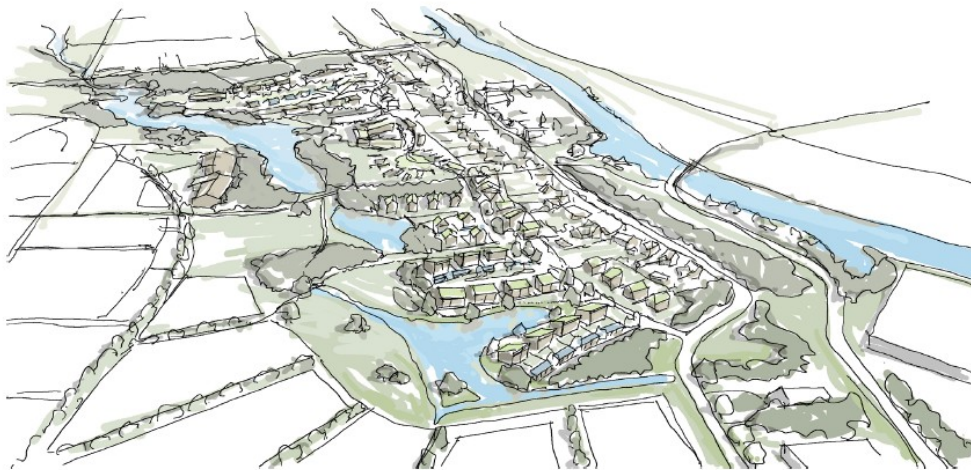
Tiny Houses als bijzondere woonvorm

Met de vaststelling van gemeentelijke Woningbouwstrategie 2019 (vastgesteld op 28 november 2019), heeft de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem ook de notitie '*Tiny Houses, voorwaarden voor realisatie*' vastgesteld. In de opzet van Wijnbergen De Kwekerij wordt ruimte geboden voor in totaal 15 Tiny Houses als bijzondere woonvorm. Het is niet de bedoeling dat de Tiny Houses op zichzelf staan/zijn gericht. Afhankelijk van de toekomstige bewoners zal er een moestuin en open plek voor community activiteiten worden aangelegd. Door privacy-gevende beplanting/bosjes en het afwisselen van ruig en gemaaid gras zal er gezorgd worden voor harmonie van de wijk. Tevens zal er zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van de huidige hoogteverschillen. Daarnaast zijn een tweetal gezamenlijke bergingen voorzien om te gebruiken door de bewoners van de Tiny Houses, waarvan één ook gebruikt kan worden als gezamenlijk ontmoetingsruimte.

Plankaart stedenbouwkundig plan Wijnbergen De Kwekerij



Impressie toekomstige situatie Wijnbergen De Kwekerij



2.3 Beeldkwaliteit(s)plan

Naast het stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Wijnbergen De Kwekerij. In dat beeldkwaliteitsplan zijn de ontwerpprincipes opgenomen voor het ontwikkelen van de woningen. Daarbij wordt op verschillende onderwerpen ingegaan. Zoals architectuur, duurzaamheid, natuurinclusief bouwen en globale regels voor het inrichten van de verschillende typen kavels. Het beeldkwaliteitsplan wordt separaat aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. Met de bedoeling dat het beeldkwaliteit onderdeel wordt van het welstandsbeleid. Daarmee kan bij de beoordeling van een omgevingsvergunning toetsing plaatsvinden aan het beeldkwaliteitsplan (als onderdeel van het welstandbeleid). In voorliggend bestemmingsplan zijn op basis van het stedenbouwkundig plan regels opgenomen die betrekking hebben op o.a. bouwhoogten, mate van bebouwing en situering van bebouwing. Dit sluit aan bij de reikwijdte van het bestemmingsplan dat zich beperkt tot een goede ruimtelijke ordening en daarmee ruimtelijk relevante aspecten. Door het beeldkwaliteitsplan onderdeel te laten zijn van het welstandbeleid kan toetsing plaatsvinden op welstandsaspecten van bebouwing.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat, gezien aard van het voorliggende bestemmingsplan, direct van invloed is op het voorliggende bestemmingsplan. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek, vastgesteld d.d. 24 september 2015;
- Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek, vastgesteld d.d. 27 juni 2019;
- Beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA), vastgesteld 27 juni 2019;
- Beleidskader Speelautomatenbeleid, vastgesteld d.d. 12 september 2009
- Motorbrandstoffenverkooppunten, vastgesteld d.d. 28 oktober 1999;
- (para)commercie in de horeca, vastgesteld d.d. 23 april 2013
- Visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
- Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 juli 2013;
- Kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- Terrassenbeleid, gemeente Doetinchem, vastgesteld 5 maart 2013;
- Standplaatsenbeleid 2011, vastgesteld d.d. 22 november 2011;
- Plussenbeleid, vastgesteld d.d. 29 mei 2019;
- Wonen landelijk gebied, vastgesteld d.d. 17 december 2020;
- Doetinchem in vorm, vastgesteld d.d. 12 april 2017;
- Reclame sportvelden, vastgesteld d.d. 12 december 2006;
- Evenementenbeleid, vastgesteld d.d. 10 november 2016;
- Vrijetijdsagenda Achterhoek 2020-2030, vastgesteld d.d. 7 juli 2020;
- Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Doetinchem, vastgesteld 31 oktober 2019;
- Bestemming wonen en zorg, vastgesteld 25 januari 2018;
- Inrichtingsplan 'Oude IJssel – binnenstad', gemeente Doetinchem, vastgesteld 9 november 2017;
- Masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- Cultuurnota Dossier Cultuur 2003, vastgesteld d.d. 18 december 2003.
- Nota Continuïteit in Karakter cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan.

Het beleid dat wel van invloed is op het bestemmingsplan is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

3.2 Rijksbeleid

3.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk 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 ontwikkeling van het plangebied als woongebied. Daarnaast wordt op verschillende manieren rekening gehouden met/maatregelen getroffen in het kader van de klimaatverandering en energietransitie al dan niet door functies te combineren (bijv. toepassing van groene daken en toepassingen van overkappingen voor zonnepanelen). Tevens wordt door het duurzame en natuur-inclusieve karakter van de ontwikkeling ook ingezet op het voorkomen van afwenteling op toekomstige generaties. Er bestaat dan ook geen strijdigheid tussen de NOVI en voorliggend bestemmingsplan. Ook omdat met voorliggend bestemmingsplan geen lokale ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt waarmee rijksbelangen zijn gemoed.

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, begrenzingen 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 zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. 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.' Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat: Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'? Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied? Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die 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 rechtspraak.

Onderzoek en conclusie

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Om te beoordelen of sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling, moet beoordeeld worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Het onherroepelijke bestemmingsplan 'Osseld en Wijnbergen - 2013' en daarop volgende onherroepelijke bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - voorjaar - 2020', maakt binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan de realisatie van 201 woningen mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' maakt de realisatie van minder woningen mogelijk. Omdat voorliggend bestemmingsplan (als ruimtelijk besluit) minder bebouwing mogelijk maakt dan op grond van voorheen geldende planologische regime kon worden gerealiseerd, is geen sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling en is een verdere toets aan de Ladder niet van toepassing. Volledigheidshalve wordt voor de onderbouwing van de behoefte verwezen naar [3.4.4](#).

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*

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.

2. *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 veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

3. *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.

4. *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 habitatrictlijn behaald.

5. *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.

6. *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.

7. Woon- en leefklimaat.

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.

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.

Themakaarten

Daarnaast zijn een aantal themakaarten onderdeel van de omgevingsvisie waar specifiek beleid in is vastgelegd. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

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

Voor de uitvoering van de omgevingsvisie zijn tevens drie beleidsdocumenten vastgesteld:

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

Onderzoek en conclusie

Woon -en leefklimaat en energietransitie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van verschillende woningtypen (rijwoning, twee-onder-een-kap woning, vrijstaande woning) en een bijzondere woonvorm (tiny house) mogelijk in een onderscheidend woonmilieu. Duurzaamheid en natuurinclusiviteit staat daarbij centraal. Vanzelfsprekend worden de woningen conform huidige wet- en regelgeving aardgasloos gebouwd. Daarmee wordt bijgedragen aan de diversiteit aan (duurzame) woningvraag. Daarnaast wordt ook ruimte geboden voor zonnepanelen als overkapping van (openbare) parkeerplaatsen om de duurzame opwek van energie te faciliteren.

Klimaatadaptatie

Daarnaast is in hoge mate aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen door een systeem toe te passen van (1) 'Lokaal opvangen, bufferen en infiltreren', (2) 'Overstort van overtollig water naar wadi's' en (3) 'Overstort richting Kapperskolk' (zie paragraaf watersysteem stedenbouwkundig plan, bijlage 1). Dit draagt mede bij aan het voorkomen van risico's van klimaatverandering (verminderen/voorkomen van hittestress en wateroverlast). Ook het zo veel mogelijk behouden en versterken van het aanwezige groen draagt bij aan het verminderen/voorkomen van hittestress.

Biodiversiteit

Voorliggend plan draagt ook bij aan het behouden en versterken van de biodiversiteit. Bijvoorbeeld door behoud van het bestaande groen en deze te voorzien van een (rijke) zoombeplanting die zorgt voor beschutting en een belangrijke voedselbron kan zijn voor verschillende dieren. Maar ook door het wijkgroen in te richten met soorten met een duidelijke ecologische meerwaarde als voedselbron of schuilplaats voor dieren en/of insecten. Daarnaast worden bomen toegepast die ook een duidelijke ecologische meerwaarde hebben als voedselbron of nestplek voor dieren en/of insecten (veelal met bloeiwijze en/of vrucht dragend). Ook in de buurttuinen worden bomen en struiken toegepast die een toevoeging zijn aan het ecosysteem van de wijk. Teven worden de wadi's benut om, naast de betekenis voor het watersysteem, ook van betekenis te zijn voor het ecosysteem door bijvoorbeeld het inzaaien met grassen, bloemen en kruiden. Op de oevers van de Kapperskolk kan overbeplanting worden toegepast waarmee voedselbronnen en nest- en schuilplekken worden geboden voor verschillende dieren, amfibieën en insecten.

Themakaarten

Het plangebied maakt alleen onderdeel uit van de themakaart ruimtelijk beleid als zijnde aandachtsgebied windenergie, maar dat is inzake de voorliggende ontwikkeling niet relevant.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan c.q. de ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij aansluit bij de ambities van de Provincie Gelderland zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. En in samenhang daarmee kan de

conclusie worden getrokken dat de ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij de totale opgave om te verduurzamen niet groter maakt.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 15 december 2021 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 februari 2022. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie 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.

Onderzoek en conclusie

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende regels uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

- a. Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (art. 2.2)
- b. Instructieregel klimaatadaptie (2.65b)

Ad a.

In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan worden wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma opeenvolgend de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In de toelichting wordt hierbij aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen planologisch mogelijk. Dit is passend in het woningbouwprogramma van de gemeente en daarmee ook in afspraken die binnen de regio Achterhoek en met de Provincie Gelderland zijn gemaakt over de kwalitatieve woonopgave. Zie hiervoor paragraaf 3.4.4.

Ad b.

Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Risico's als gevolg van klimaatverandering

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

- Wateroverlast. Verwacht wordt dat in het midden en zuidelijk deel van het plangebied plasvorming optreedt na met name een korte bui van 70 mm/1 uur (1x per 100 jaar) en 160 mm/2 uur (1x per 1000 jaar). Dit risico is naar waarschijnlijkheid mede gebaseerd op de aanwezigheid van de Kapperskolk. Conform de watertoets wordt in het plangebied de nodige waterbergings- en infiltratiecapaciteit aangelegd. Daarbij wordt rekening gehouden met de doorlatendheid van de grond en een maatgevende bui die eens per 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10% in verband met klimaatverandering. Dit betekent dat uit is gegaan van een bergingscapaciteit van 40 mm/m² verhard oppervlak. Tegelijkertijd biedt het plangebied ook ruimte aan een bergingscapaciteit die uitgaat van 80 mm/m² verhard oppervlak. Het aanleggen van extra bergingscapaciteit vermindert de verwachte waterdiepte bij plasvorming na korte en lange (extreme) regenval. Dit vermindert ook de risico's op schade door plasvorming. Daarnaast is uitgangspunt dat de woningen worden voorzien van een groen dak. Daarmee wordt ook extra buffercapaciteit gegenereerd, waardoor de afgifte van hemelwater aan de waterbergings- en infiltratievoorzieningen in het plangebied meer gedoseerd kan plaatsvinden. Dit draagt bij aan het verminderen van (snelle) plasvorming. Dit geldt ook voor het toepassen van waterdoorlatende verharding in het plangebied. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door wateroverlast als gevolg van klimaatverandering.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden is op te maken dat de temperatuur in het plangebied normaal zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige inrichting van het plangebied als

openbaar groen en op de aanwezigheid van de Kapperskolk. Hittestress in de toekomstige situatie met bebouwing wordt voorkomen/beperkt door de volgende omstandigheden dan wel maatregelen, waarmee wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door hittestress als gevolg van klimaatverandering:

- Handhaven van zo veel mogelijk van de bestaande groenstructuren tussen/rond de woningen, aanplant van extra bomen en de aanwezigheid van de Kapperskolk. Het aanwezige groen en nieuw aan te planten groen zorgt voor verdampingskoeling en schaduwwerking en beperkt daarmee hittestress in het gebied. Ook de aanwezigheid van het water in de Kapperskolk draagt bij aan het beperken van hittestress in het gebied. De stedenbouwkundige opzet van de wijk.
- De opzet van Wijnbergen De Kwekerij leidt niet tot concentraties van grote hoeveelheden bebouwing. De diverse buurten worden van elkaar gescheiden door groenstructuren en het grootste deel van de bebouwing grenst direct aan het openbaar groen. Door de verdampingskoeling van het groen wordt hittestress in de aangrenzende bebouwde omgeving beperkt.
- De kwaliteit van nieuwbouwwoningen. De nieuw te bouwen woningen zijn goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. De woningen worden daarnaast zodanig gepositioneerd dat in de zomer gebruik kan worden gemaakt van de schaduwwerking van bomen voor natuurlijke verkoeling. Het toepassen van groene daken draagt daarnaast bij aan een aangenaam binnenklimaat bij (extra) warme dagen. Er wordt namelijk minder warmte opgenomen. Ook dragen groene daken bij aan verdampingskoeling.
- Droogte. De grondwaterstanden en droogtegevoeligheid laten in 2050 een beperkte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te infiltreren blijft het hemelwater in het gebied zelf, zoals dat in feite in de huidige (onbebouwde) situatie ook zo is. Daarnaast zou de Kapperskolk bij extreme droogte kunnen droogvallen. Naar verwachting zal dat voor een deel van de Kapperskolk kunnen gelden. Dit (zuidelijke) deel wordt vergroot en verdiept. Daarnaast wordt een stuw aangelegd om meer water vast te kunnen houden in dit deel van de Kapperskolk. Deze maatregelen dragen bij aan het verminderen van de kans dat de Kapperskolk droogvalt. Daarmee worden ook de risico's voor natuur en volksgezondheid als gevolg van droogval beperkt. Tot slot ligt het plangebied niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. Door het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn heeft een deel van het plangebied naar verwachting een waterhoogte van 50-200 cm. Hiermee in samenhang bestaat in 2050 ter plaatse van het plangebied een kleine overstromingskans (1x per 300 tot 3000 jaar) op meer dan 50 cm water en op meer dan 200 cm. Gezien de geringe overstromingskans wordt het mogelijke risico als gevolg van overstroming door het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn geaccepteerd. Temeer ook verwacht wordt dat de Waterschappen c.q. verantwoordelijke medeoverheden zich ook inzetten om zorg te dragen voor een goede waterveiligheid in het stroomgebied van de IJssel en de Rijn.

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 hoofdoelen

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 erfgoedhoveniers, 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

In paragraaf 4.11, wordt nader ingegaan op archeologisch erfgoed in het plangebied.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek2012 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 Wijnbergen De Kwekerij dat met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geeft invulling aan die behoefte (zie [3.4.4](#)). 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 proces begeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

De in paragraaf 1.4.1 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 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 in 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. De nadere (lokale) uitwerking heeft zijn beslag gekregen in de 'Woningbouwstrategie 2019' (zie [3.4.4](#)).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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, waarvan drie voor de ontwikkelingen in het plangebied van belang zijn. Dit zijn:

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving;
- economische kansen;
- Doetinchem en haar omgeving.

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Kwaliteit en beleving

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie

streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

Economische kansen

De gemeente Doetinchem wil aantrekkelijk blijven door bestaande kwaliteiten te versterken en nieuwe kwaliteiten aan te boren. Inzet is het behoud van werkgelegenheid en het redden van de traditioneel sterke sectoren, zoals de maakindustrie en de zorg. Daarnaast zet de gemeente in op onverwachte kansen die zich voordoen en het anticiperen daarop. De stad moet vernieuwend zijn zonder de bestaande kwaliteiten te verwaarlozen.

Doetinchem en haar omgeving

Als centrumgemeente zal Doetinchem de komende jaren een steeds belangrijkere rol vervullen. Als gevolg van bevolkingsontwikkeling zullen omliggende dorpen steeds vaker gebruik maken van de Doetinchemse voorzieningen. Goede verbindingen met de buurgemeenten zijn noodzakelijk. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen, ook met buurland Duitsland. Belangrijke aandachtsgebieden zijn momenteel de infrastructuur, de zorg, het onderwijs, de werkgelegenheid en de cultuur.

Onderzoek en conclusie

In de Structuurvisie Doetinchem 2035 is het project Wijnbergen Het Oosten beschreven. Op het moment van vaststelling van de Structuurvisie Doetinchem 2035 lag de woningbouw in de gemeente Doetinchem nagenoeg stil. Door de keuzes in de woonvisie en de taskforce wonen stonden de woningaantallen onder druk. De woningmarkt is inmiddels gewijzigd en daarmee is de vraag naar woningen weer toegenomen. Op basis daarvan is het beleid voor het toevoegen van woningen ook gewijzigd. De ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij sluit aan bij de in de structuurvisie uitgesproken focus op de beleving en de ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie Doetinchem 2035 bevat verder geen specifieke voorwaarden voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

Overkoepelende opgaven structuurvisie - de groene waas.

In de structuurvisie zijn vier overkoepelende opgaven benoemd; acunpuntuur in de stad, beleef het land, ruimte voor water en de groene waas. Een deel van het plangebied is, als onderdeel van de opgave 'de groene waas' aangegeuid als herkenbaarheid en beleefbaarheid van groen in stad en dorpen. Met het behoud (en de versterking) van de groene structuur in het plangebied blijft het aanwezige groen herkenbaar en beleefbaar.

3.4.2 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

Energie

De nieuw te bouwen woningen worden conform geldende wet- en regelgeving aardgasloos gerealiseerd, waarbij ook gestreefd wordt naar energieneutraliteit in de vorm van 'nul-op-de-meter'. Daarnaast is het de bedoeling om parkeergelegenheden te overkappen met zonnepanelen om daarmee ook energie op een duurzame manier op te wekken. Middels de regels van het bestemmingsplan wordt dit ook mogelijk gemaakt. Als alternatief voor de verwarming worden naar verwachting individuele oplossingen toegepast c.q. wordt op voorhand geen collectieve voorziening aangelegd.

Natuur(inclusiviteit) en biodiversiteit

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit staan centraal bij de ontwikkeling van Wijnbergen de Kwekerij. En in samenhang daarmee ook het behouden en versterken van de biodiversiteit. Bijvoorbeeld door behoud van het bestaande groen en deze te voorzien van een (rijke) zoombeplanting die zorgt voor beschutting en een belangrijke voedselbron kan zijn voor verschillende dieren. Maar ook door het wijkgroen in te richten met soorten met een duidelijke ecologische meerwaarde als voedselbron of schuilplaats voor dieren en/of insecten. Daarnaast worden bomen toegepast die ook een duidelijke ecologische meerwaarde hebben als voedselbron of nestelplek voor dieren en/of insecten (veelal met bloeiwijze en/of vruchtdragend). Ook in de buurttuinen worden bomen en struiken toegepast die een toevoeging zijn aan het ecosysteem van de wijk. Teven worden de wadi's benut om, naast de betekenis voor het watersysteem, ook van betekenis te zijn voor het ecosysteem door bijvoorbeeld het inzaaien met grassen, bloemen en kruiden. Op de oevers van de Kapperskolk kan overbeplanting worden toegepast waarmee voedselbronnen en nestel- en schuilplekken worden geboden voor verschillende dieren, amfibieën en insecten. Natuurinclusiviteit komt tot slot ook tot uitdrukking in de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren woningen. Natuurinclusief (en circulair) bouwen wordt middels een kavelpaspoort bij de verkoop van kavels (particulier opdrachtgeverschap) verplicht gesteld. Daarnaast wordt dit ook als voorwaarde gehanteerd in het geval woningen op projectmatige basis worden gerealiseerd.

Klimaat

Er is in hoge mate aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen door een systeem toe te passen van (1) 'Lokaal opvangen, bufferen en infiltreren', (2) 'Overstort van overtollig water naar wadi's' en (3) 'Overstort richting Kapperskolk' (zie paragraaf watersysteem stedenbouwkundig plan, bijlage 1). Dit draagt mede bij aan het voorkomen van risico's van klimaatverandering (verminderen/voorkomen van hittestress en wateroverlast). Dit geldt ook voor het toepassen van groene daken.

Circulaire economie/circulariteit

Circulair bouwen wordt middels een kavelpaspoort bij de verkoop van kavels (particulier opdrachtgeverschap) verplicht gesteld. Daarnaast wordt dit ook als voorwaarde gehanteerd in het geval woningen op projectmatige basis worden gerealiseerd.

Mobiliteit

Wijnbergen de Kwekerij wordt ingericht met het uitgangspunt dat de auto te gast is in de wijk. De wegen worden ingericht met de bedoeling enkel ontworpen te zijn voor het bestemmingsverkeer van de wijk, te denken aan bewoners, bezoekers en hulpdiensten. Daarnaast wordt, in het kader van duurzame omgang van regenwater, ingezet op het minimaliseren van verhardingsmaterialen en het toepassen van waterpasserende verhardingen

3.4.3 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. Wijnbergen De Kwekerij moet een duurzame wijk worden waarbij duurzame energieopwekking zeker een rol speelt. Zie daarvoor paragraaf 3.4.2.

3.4.4 Woningbouwstrategie 2019

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad de 'Woningbouwstrategie 2019' vastgesteld.

De afgelopen jaren kon beperkt medewerking worden verleend aan woningbouwplannen. Aanleiding daarvoor waren regionale afspraken over het maximaal aantal toe te voegen woningen en bijbehorend lokaal beleid onder de noemer (uitvoering) herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016. Tegelijkertijd heeft dit beleid ervoor gezorgd dat de gemeente de regie weer in handen heeft als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen; de latente woningbouwcapaciteit in bestemmingsplannen is geschrapt. De gemeente kan nu weer meewerken aan gewenste woningbouw ontwikkelingen.

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek alsook in de gemeente Doetinchem houdt langer aan dan eerder was voorzien ten tijde van het vaststellen van regionale afspraken over het maximaal aantal toe te voegen woningen en bijbehorend lokaal beleid onder de noemer (uitvoering) herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016. Dat de groei van het aantal huishoudens langer aanhoudt dan verwacht, betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. De gemeenteraad van Doetinchem heeft daartoe op 26 september 2019, net als de andere Achterhoekse gemeenten, de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' vastgesteld. Daarmee is een nieuw regionaal kader gegeven waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen in de regio en dus ook in de gemeente Doetinchem moeten voldoen. Zie voor meer informatie paragraaf 3.4.3.

De 'Woningbouwstrategie 2019' vormt de uitwerking van dat kader c.q. de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek'. Met de 'Woningbouwstrategie 2019' kan de gemeente Doetinchem sturen op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is voor de verschillende doelgroepen, op het toevoegen van stedenbouwkundige kwaliteit en op het bestrijden van leegstand. Daarmee geeft de 'Woningbouwstrategie 2019' mede invulling aan de opvatting van de gemeente dat degenen die in de gemeente Doetinchem willen wonen ook terecht moeten kunnen op de woningmarkt binnen de gemeente Doetinchem.

Met de 'Woningbouwstrategie 2019' wordt het voor initiatiefnemers duidelijk aan welke voorwaarden hun initiatieven in ieder geval moeten voldoen om in principe medewerking van de gemeente te verkrijgen.

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

Gewenste toevoegingen woningvoorraad

gemeente Doetinchem

Onderzoek en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan sluit bij de Woningbouwstrategie - 2019 en de daarin opgenomen behoefte aan type woningen voor de kern Doetinchem. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 144 woningen mogelijk. Daarvan zijn 35 aaneengebouwde woningen (waaronder sociale huur), 29 vrijstaande woningen en 15 tiny houses. Van 65 woningen staat het type niet vast; dit kunnen aaneengebouwde, twee-onder-een-kap en/of vrijstaande woningen. Er wordt voldaan aan het

uitgangspunt dat 20% van de woningen als goedkope koop of sociale huur wordt ontwikkeld. Met het voldoen aan de Woningbouwstrategie - 2019 wordt voorzien in de behoefte aan verschillende woningtypen/vormen op een binnenstedelijke locatie in de kern Doetinchem.

3.4.5 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 woningen in Wijnbergen De Kwekerij aan bij lokale woonagenda. Er worden duurzame (gasloos), energiezuinige (in ieder geval BENG) en natuurinclusieve woningen toegevoegd. De toevoeging van ongeveer 150 woningen, draagt bij aan een toenemende beschikbaarheid van (koop en huur) woningen in de gemeente Doetinchem in verschillende segmenten en in de vorm van een bijzondere woonvorm (tiny house).

3.4.6 Planologisch beleid

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch beleid 2011. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' op 30 maart 2020 heeft de gemeenteraad een aantal wijzigingen doorgevoerd. In deze paragraaf komt de integrale versie van het Planologisch beleid terug.

Het planologisch beleid vormt het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken. In de nota wordt beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Ook voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot nu toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen:

- a. ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis en bijbehorende bouwwerken alleen;
- b. de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Daarnaast zijn een aantal relatief ondergeschikte bouwactiviteiten die voorheen als afwijking verleend kon worden, nu als 'bij recht' toegestane bouwactiviteiten opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld erkers, toegangspartijen en overkappingen in de voortuin van een woning. Verder zijn versoepelingen doorgevoerd voor:

- woonruimte in bijbehorende bouwwerken;
- overkappingen;
- erfafscheidingen;
- beroepen en bedrijven aan huis;
- mantelzorg.

Met het Planologisch beleid ligt er een vernieuwde basis voor omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid de basis voor nieuwe planontwikkelingen. De regels uit het planologische beleid komen, zover ze niet zijn vertaald op de plankaart, terug in de verbale regels van dit bestemmingsplan.

Onderzoek en conclusie

Voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het planologisch beleid als uitgangspunt gehanteerd. Tegelijkertijd maakt het stedenbouwkundig plan en het achterliggende concept dat op een aantal punten afgeweken wordt van de standaard die met het planologisch beleid wordt nagestreefd. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- *afstanden tot perceelsgrenzen/gebruik begrip voor en achter*

De bestemming 'Wonen - 2' t/m 'Wonen - 5' maakt de realisatie van woningen mogelijk met een (combinatie van een) specifieke/afwijkende grootte van het bouwperceel, positie van het hoofdgebouw, positie ten opzichte van de weg en positie ten opzichte van het openbare groen. Dit maakt dat bij de genoemde bestemmingen de afstand tot (wat beschouwd kan worden als) de achterste perceelgrens niet minimaal 8 meter bedraagt. Tegelijkertijd kan gesteld worden dat het doel van deze afstand (het waarborgen van privacy) geborgd is door een (wat beschouwd kan worden als) voortuin bij de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen met wel de afstand van 8 meter. Het concept van de rijwoningen ('Wonen - 4') maakt dat de genoemde afstand van 8 meter in het geheel niet van toepassing is. Daarnaast worden de rijwoningen ('Wonen - 4') op basis van het stedenbouwkundigplan op de zijdelingse perceelgrens gebouwd. Daarom is geen afstand van 3 meter tussen het bouwvlak en de grens van het bestemmingsvlak/perceelsgrens gehanteerd. Bij de bestemming 'Wonen - Tiny House 2' wordt een afstand tot de zijdelingsperceelsgrens van 2 meter gehanteerd in plaats van 3 meter vanwege de omvang van het perceel i.c.m. de maximale grootte van een tiny house. Ook in dit geval wordt een afstand van 8 meter tot de achterste perceelgrens niet gehanteerd. De afstand tussen de (achterste perceelsgrens van de) bestaande woningen aan de Doetinchemseweg/Wijnbergseweg en de bestemming 'Wonen - Tiny House 2' i.c.m. het voorziene groen tussen de tiny houses en de percelen aan Doetinchemseweg/Wijnbergseweg maakt dat deze afwijking acceptabel wordt geacht.

- *Bijbehorende bouwwerken*

Het stedenbouwkundige plan maakt dat bij de rijwoningen (Wonen - 4) bijbehorende bouwwerken zijn uitgesloten evenals de daarbij behorende (afwijkingsmogelijkheden van de) bouw- en gebruiksregels. Daarnaast bieden de bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Wonen - 5' de ruimte om bijbehorende bouwwerken te realiseren in, wat normaliter beschouwd zou kunnen worden als de voortuin. Bijbehorende bouwwerken zijn aldaar toegestaan omdat de gronden waar het is toegestaan vanwege het concept voor de betreffende woning de functie van achtertuin vervullen.

3.4.7 Gemeentelijk 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 gidsprincipes 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.

Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling van het plangebied wordt de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren toegepast door een systeem toe te passen van (1) 'Lokaal opvangen, bufferen en infiltreren', (2) 'Overstort van overtollig water naar wadi's' en (3) 'Overstort richting Kapperskolk'. Daarnaast is en blijft de Kapperskolk zichtbaar in het gebied en leidend voor de ontwikkeling van het plangebied. Daarmee wordt en blijft de identiteit van de locatie zichtbaar. In samenhang daarmee is het aanwezige water alsook de benodigde waterberging/wadi's mede-ordenend voor de ontwikkeling van het plangebied. In paragraaf 4.10 Water wordt nader op het aspect water ingegaan. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

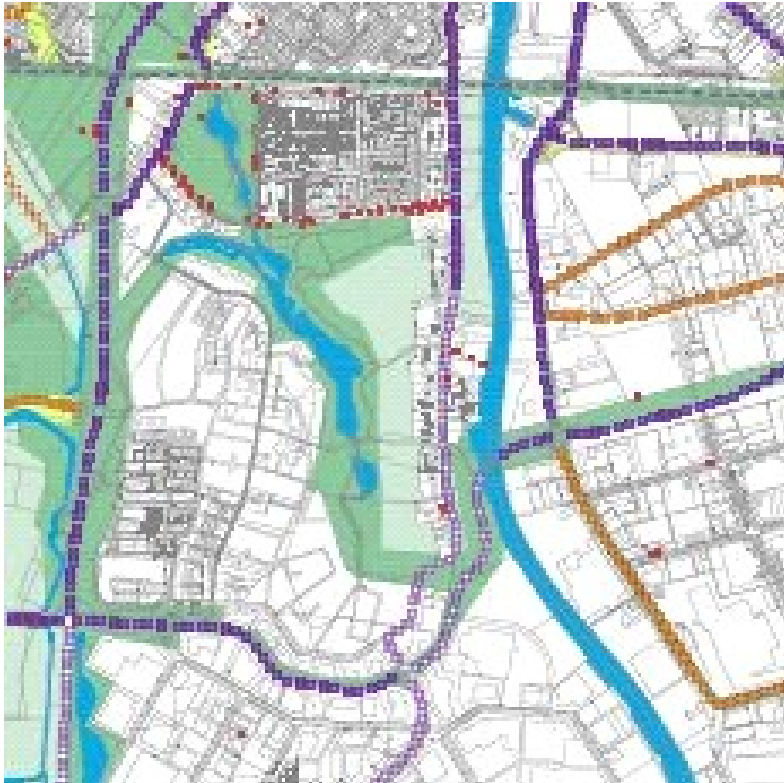
3.4.8 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel-

ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

- vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren;
- verwoorden groene ambities en uitwerken naar concrete projecten en acties;
- handvatten bieden voor afwegingen bij ruimtelijke claims, afstoten en verkoop van het openbaar groen;
- functioneren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening;
- mede richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.

Onderzoek en conclusie



Bovenstaande uitsnede uit de groenstructuurkaart van Doetinchem laat zien dat de Kapperskolk behoort tot de 'Hoofdstructuur Groen' en het overige van het plangebied is aangewezen als locatie waar de uitbreiding van de groenstructuur gewenst is (lichtgroen). Blijkens basismodule groenstructuur is planontwikkeling mogelijk mits deze planontwikkeling wordt ingepast. Zoals in paragraaf 2.2 verwoord vormen de bestaande groenstructuren in het gebied de drager voor de opzet c.q. het geactualiseerde stedenbouwkundigplan. In samenhang hiermee betekent natuur-inclusief ook het zoveel mogelijk behouden van natuurwaarden vanuit de bestaande situatie. Daarnaast worden bestaande natuurwaarden behouden en versterkt door de toepassing van inheemse en streekeigen soorten en vindt compensatie plaats voor het verlies van grasvelden door toepassing van daktuinen. Geconcludeerd wordt dat sprake is van passende inpassing van de beoogde ontwikkeling van het gebied.

3.4.9 Bomenbeleid en de Bomenverordening

De bescherming, de herplant en het kappen van bomen is geregeld in de gemeentelijke bomenverordening. De beleidsregels voor toepassing van deze regelgeving zijn opgenomen in de Bomenverordening 2015. Deze verordening bevat regels ten aanzien van de beoordeling kapaanvragen en belangenafweging, bijzondere bomen en de duurzame instandhouding en bescherming van bomen. Het bomenbeleid is in essentie gericht op het behoud van (toekomstig) waardevolle bomen en boomstructuren.

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.

Onderzoek en conclusie

In het gebied zijn geen zogenaamde bijzondere/waardevolle bomen in de zin van de Bomenverordening aanwezig. Aan de Torontostaat zijn wel bijzondere bomen aanwezig. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden wordt voor zover van toepassing de aanwezigheid van deze bomen en bescherming via de Bomenverordening in acht genomen. Voor het overige zal voor zover van toepassing voor het uitvoeren van werkzaamheden de Bomenverordening in acht worden genomen.

3.4.10 Mobiliteitsvisie 2016-2026

De gemeenteraad heeft op 3 november 2016 de nieuwe Mobiliteitsvisie 2016-2026 vastgesteld. Dit plan is gericht op kwaliteit (snel, veilig en comfortabel) en op gelijkwaardige belangen van autoverkeer, openbaar vervoer en fiets. Oftewel, op welke wijze kan de gemeente er voor zorgen dat de hele gemeente en binnenstad voor de inwoners en bezoekers een veilige stad is die ook makkelijk te bereiken is en een goede doorstroming biedt de auto maar zeker ook voor de fiets: de auto heeft niet automatisch prioriteit. Daarbij gaat de gemeente slimmer en efficiënter gebruik maken van de bestaande infrastructuur. Niet perse meer infrastructuur maar beter benutten van wat er al is. Het wijzigen van het mobiliteitsgedrag en de eigen verantwoordelijkheid van de burgers staat centraal bij het beoogde effect van de maatregelen. In het wegcategoryeringplan hebben alle wegen op gemeentelijk grondgebied een functie gekregen.

Onderzoek en conclusie

In het wegcategoryeringplan hebben alle wegen op gemeentelijk grondgebied een functie gekregen. Een concretisering van de mobiliteitsvisie voor het plangebied en toetsing aan het wegcategoryeringsplan is weergegeven in paragraaf 4.12

3.4.11 Parkeervisie Gemeente Doetinchem 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 parkeren belangrijke pijlers zijn. Het parkeren biedt in en rond de binnenstad van Doetinchem, in de kernen van Wehl en Gaanderen en in woongebieden en buitengebied ondersteuning aan de daar aanwezige functies (zoals: wonen, winkelen, werken en recreëren). De parkeervisie is opgedeeld in vier pijlers:

1. **parkeerlocatie en kwaliteit:** alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
2. **doelgroep gericht:** per locatie hebben specifieke parkeerdersgroepen prioriteit.
 - a. binnenstad - personeel en publiek;
 - b. woongebieden - bewoners en bezoek;
 - c. bedrijfsterreinen - personeel;
3. **flexibiliteit:** de uitvoering van de werkzaamheden uit de parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
4. **exploiteerbaarheid:** de parkeerexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor de automobiliteit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig worden beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, bouwverenigingen, ontwikkelaars, e.d. inzichtelijk maken.

Onderzoek en conclusie

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staat per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.12

4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten milieueffectrapportage, bodem, akoestiek (weg, rail en industrie), luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna, water, archeologie, verkeer en parkeren. En de daarvoor uitgevoerde onderzoeken. Op basis daarvan is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte aspecten, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn hierna opgenomen/toegelicht.

- *Voorwaardelijke verplichting ontheffing Wet natuurbescherming buizerd en steenuil als algemene gebruiksregel (art. 18.3)*
Uit de resultaten van aanvullend natuuronderzoek is gebleken dat door de geplande woningbouw in het plangebied sprake is van aantasting van de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen van de buizerd en steenuil. Om die reden heeft de gemeente Doetinchem op 20 juli 2021 een aanvraag bij de Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland ingediend voor een ontheffing in het kader van hoofdstuk 3 van de Wnb op grond van artikel 3.1 lid 2 voor het vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten, rustplaatsen of eieren van de steenuil en buizerd. Op 13 januari 2022 hebben de Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland per brief de aangevraagde ontheffing verleend (bijlage 5). De ontheffing en daaraan verbonden uit te voeren mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie zijn doorvertaald in een voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 18.3 van de regels.
- *Toepassen vleermuisvriendelijke verlichting ter bescherming van het leefgebied van de vleermuis als specifieke gebruiksregel (art. 3.5.2, 4.5.2, 6.5.5, 7.5.5, 8.5.5, 9.5.4, 10.5.5, 11.4.4, 12.4.3)*
Op basis van aanvullend natuuronderzoek zijn vier soorten vleermuizen aangetroffen en zijn belangrijk leefgebieden binnen het plangebied in kaart gebracht. De aangevraagde en verleende ontheffing Wet natuurbescherming is niet van toepassing op deze soort vleermuizen. Dit betekent dat de functionaliteit van het leefgebied van vleermuizen gegarandeerd dient te worden. In dit kader moet aantasting door een toename kunstlicht voorkomen worden en er mag geen sprake zijn van strooilicht op boomkronen. Middels specifieke gebruiksregels in voorliggend bestemmingsplan wordt (publiekrechtelijk) gewaarborgd dat uitsluitend vleermuisvriendelijke verlichting mag worden toegepast bij openbare en buitenverlichting. Daarnaast zal via het privaatrechtelijke spoor, bij de uitgifte van gronden, e.e.a. ten aanzien van vleermuisvriendelijke verlichting worden geborgd.
- *Voorwaardelijke verplichting bergingscapaciteit hemelwater als specifieke gebruiksregel*
Om te waarborgen dat in het plangebied voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater wordt gerealiseerd, is als gebruiksregel een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de artikelen behorend bij de bestemmingen 'Wonen 1 t/m 5', 'Wonen - Tiny House 1' en 'Wonen - Tiny House 2'. De inhoud van de voorwaardelijke verplichting is gebaseerd op de uitgevoerde en door het Waterschap Rijn en IJssel akkoord bevonden watertoets. Daarin wordt een minimale bergingscapaciteit voor 40 mm per m² verhard oppervlak aangehouden.
- *Voorwaardelijke verplichting geluid als specifieke gebruiksregel bestemming Wonen - 1*
De meest noordelijk gelegen uit te geven kavel met de bestemming Wonen - 1 bevindt zich binnen de richtafstand (VNG brochure bedrijven en milieuzonering) behorend bij een basisschool (De Kleine Prins). Daarom is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een voorziening moet worden getroffen om ter plaatse van de betreffende kavel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Dit is doorvertaald in een voorwaardelijke verplichting.

4.2 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale afweging te geven. Op basis van de volgende grondslagen kan een milieueffectrapportage dan wel m.e.r. (beoordelings)plicht van toepassing zijn:

- a. op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm: er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- b. op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3): er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen)
- c. op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in

kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. zijn aan de activiteiten drempelwaarden (de gevallen) verbonden. Deze drempelwaarden zijn echter indicatief. Dit betekent dat als een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, er sprake is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Onderzoek en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn of waarvoor op basis van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling nodig is. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van ca. 150 woningen mogelijk. Daarmee worden de drempelwaarden niet overschreden en is in dit geval geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel dient het bevoegd gezag, ondanks dat de drempelwaarden niet worden behaald, zich er van te vergewissen of activiteiten geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Uit de uitgevoerde onderzoeken om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan te onderbouwen (hoofdstuk 4), kan geconcludeerd worden dat geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. En dat daarmee geen milieueffect(beoordelings)rapportage hoeft te worden opgesteld. In dit kader wordt ook verwezen naar de verleende ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming (bijlage 8) voor de steenhuil en buizerd en de daarvoor te nemen mitigerende en compenserende maatregelen.

4.3 Bodem

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit en de noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek staan vermeld in onder meer de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet en het Bouwbesluit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door bijvoorbeeld grondverzet (het zogenaamde stand still-beginsel).

Onderzoek en conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door Rouwmaat groep onderzoeksbureau een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht (Milieutechniek Roumaat Groenlo B.V., datum 4 november 2020, bijlage 2). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het toekomstige gebruik van het terrein voor de ontwikkeling van het plan Wijnbergen De Kwekerij. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan

Grondverzet

Bij afvoer, aanvoer en hergebruik van grond gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeheer en bodemkwaliteitskaart Regio Achterhoek 2020. Voor eventuele aan- en of afvoer van grond kan een partijkeuring nodig zijn.

4.5 Akoestiek

4.5.1 Wegverkeerslawaai

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen opgenomen. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Daar waar geen sprake is van een wettelijke onderzoekszone moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening het aspect akoestiek ook afgewogen worden.

Onderzoek en conclusie

Voor de wegen rondom het plangebied, te weten de Kapperskolkweg, Torontostraat, Doetinchemseweg en Wijnbergseweg geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Hiervoor geldt dus geen zone in het kader van de Wet geluidhinder. Het aspectweg verkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.5.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt op minimaal 300 meter afstand van de spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk. Aanvullend onderzoek is in het kader van railverkeerslawaai dus niet nodig. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

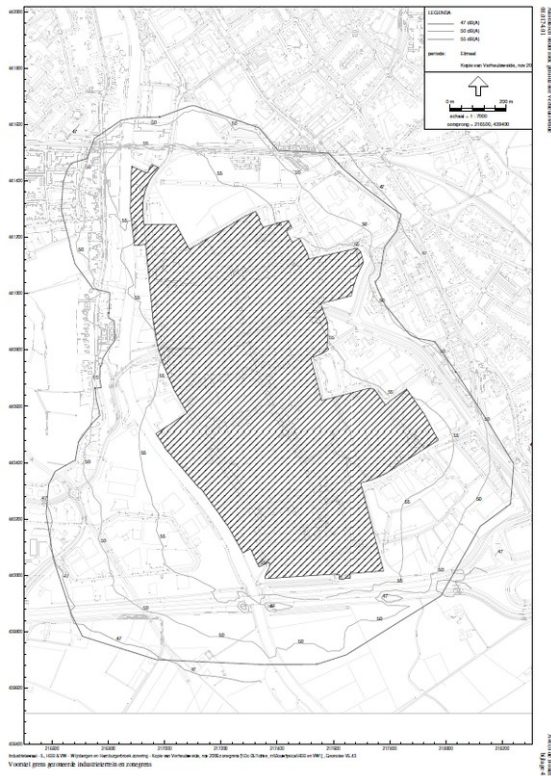
4.5.3 Industrielawaai/bedrijfszoning

In de Wet geluidshinder is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidzone moet zijn vastgesteld. Met deze zoning wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel grote lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Grote lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de grote lawaaimakers. Buiten deze geluidzone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai). In de Wgh is vastgelegd dat het vastleggen, opheffen of wijzigen van een geluidzone moet plaatsvinden via het vaststellen van een bestemmingsplan. Niet is vastgelegd dat bestaande geluidzones opnieuw overgenomen moeten worden. Het opnemen van de geluidzone heeft dan ook vooral een signaleringsfunctie en is niet nodig vanuit het oogpunt van rechtszekerheid.

Onderzoek en conclusie

Geluidszone Verheulswede

De geluidszone Verheulswede ligt over een beperkt deel van het plangebied (noordoostelijk hoek). Om te bepalen of er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai bij de voorziene woningen in het betreffende deel van het plangebied is een berekening gemaakt van de verwachte geluidsbelasting op de betreffende woningen. Uit deze berekening blijkt dat de verwachte geluidsbelasting op de buitengevel onder de 50 dB(A) blijft. Daarmee vormt het aspect industrielawaai geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.



Geluidszone Verheulswaai

4.6 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om onder andere de verkeersgerelateerde emissies (onder andere fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren. Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechtert.

Onderzoek en conclusie

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Voor deze berekening is uitgegaan van 150 woningen maal 6 extra vervoersbewegingen per etmaal, waarmee 900 extra voertuigbewegingen per etmaal zijn berekend.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	900
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,52
PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes (weg, water, rail en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden LPG-tankstations van belang. Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen', het besluit externe veiligheid transportroutes en de wet basisnet van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁵ (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

Gemeentelijk beleid

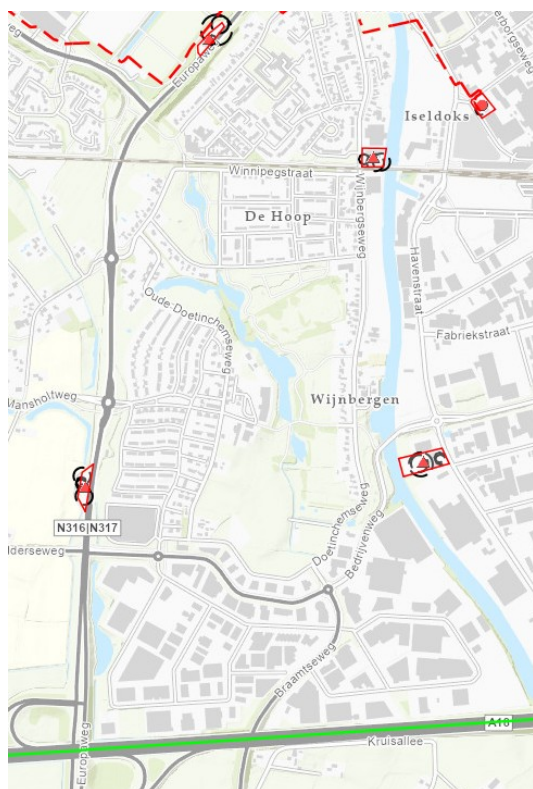
Door de gemeente Doetinchem is 'Het Extern Veiligheidsbeleid' vastgesteld d.d. 19 december 2013. De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daar waar de gemeente als bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft maakt zij in dit beleidsdocument keuzes op het gebied van externe veiligheid. Die keuzes hebben de vorm van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities:

1. Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Doetinchem drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en buitengebied;
2. Een balans dient gevonden te worden tussen enerzijds wonen en werken en anderzijds veiligheid en risico, waarbij de nadruk ligt op veiligheid.
3. In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.

4. Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is mogelijk, hiervoor is het A18 Bedrijvenpark aangewezen.
5. Op het bedrijventerrein en in het buitengebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
6. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente vooral aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.
7. Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Onderzoek en conclusie

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Onderstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart.



Hieruit blijkt dat:

- a. In het plangebied geen stationaire bronnen en/of mobiele bronnen aanwezig zijn;
- b. In het plangebied geen buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn;
- c. het plangebied zich niet bevindt binnen de risicocontour en invloedsgebied van een Brzo-inrichting;
- d. In de directe omgeving wel inrichtingen (Bevi) aanwezig zijn waar de opslag van LPG plaatsvindt. Het plangebied bevindt op een dusdanige afstand van deze inrichtingen dat het plangebied zich niet bevindt binnen de bijbehorende risicocontour (plaatsgebondenrisico) en invloedsgebied (150 meter) waarbinnen de verantwoordelijkheid van het groepsrisico moet plaatsvinden. Daarmee vormen de in de omgeving aanwezige inrichtingen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.
- e. De A18 tot het Basisnet behoort, zoals bedoeld in de Regeling Basisnet (wegvak G18), en waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op basis van de Regeling Basisnet behoort bij dit wegvak een afstand van 82 meter als GR-plafond (de plaats waar het groepsgebonden risico maximaal 10-7 of 10-8 per jaar is). De afstand van het PR-plafond plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10-6 per jaar bedraagt 0 meter. Daarnaast is voor dit wegvak geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Met een afstand van ruim 400/bijna 500 meter tussen de grens van het plangebied en het midden van de weg vormt de A18 vanuit het perspectief van externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

Op basis van voorstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast wordt met de aanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen

uitgesloten' (art. 19.1) uitgesloten dat zich risicobronnen binnen het plangebied vestigen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Onderzoek en conclusie

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen milieubelastende functies/activiteiten mogelijk gemaakt. Daarmee worden de bestaande woningen grenzend aan/in de omgeving van het plangebied niet belemmerd c.q. vindt geen toename van hinder en gevaar bij deze woningen plaats.

Daarnaast is onderzocht of de realisatie van woningen een belemmering vormt voor bestaande activiteiten/bedrijven in de omgeving van het plangebied:

- a. Aan de Kapperskolkweg en aan de Wijnbergseweg/Torontostraat bevindt zich een school (respectievelijk De Isselborgh en De Kleine Prins). Hiervoor geldt op basis van de VNG-uitgave een richtafstand van 30 meter voor geluid. Aan deze afstand wordt wat betreft De Isselborgh voldaan. De afstand tussen (de grens van het bestemmingsvlak van) De Kleine Prins en (de gevel van) de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning bedraagt minder dan de richtafstand van 30 meter (ca. 20 meter). Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 12). Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat het geluid afkomstig van de school is ter hoogte van de geprojecteerde woning in plan Wijnbergen De Kwekerij hoger dan de geluidnormen. En dat door het plaatsen van een geluidscherm van 2,2 meter hoog en 55 meter lang op de grens van het terrein van de school wordt voldaan aan de geluidsnormen. Op basis van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 6.5.7. Daarmee wordt geborgd dat eerst een voorziening moet worden gerealiseerd (en in stand moet worden gehouden) alvorens de betreffende kavel in gebruik mag worden genomen conform de bestemmingsomschrijving Wonen - 1. Op deze wijze is een aanvaard woon -en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning geborgd.
- b. De bedrijven aan de Doetinchemseweg. Ter plaatse zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Voor de milieucategorie geldt een richtafstand van 30 meter in geval van een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' en van 10 meter in geval van een 'gemengd gebied'. Aan beide richtafstanden wordt voldaan.
- c. Voor het bedrijventerrein Wijnbergen geldt dat bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter in geval van een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' en van 50 meter in geval van een 'gemengd gebied'. Aan beide richtafstanden wordt voldaan.

Op basis van voorstaande wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel

voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Naast bovengenoemde soortenbescherming ziet de Wet Natuurbescherming eveneens toe op gebiedsbescherming. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In voorliggend geval gaat het om het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In of in de directe nabijheid van de NNN (of GNN) geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Onderzoek en conclusie

Voor voorliggend bestemmingsplan is een quickscan natuurtoets (Staring advies, rapportnummer 2094, datum 3 maart 2020; bijlage 3) uitgevoerd. Uit deze quickscan is gebleken dat voor de geplande activiteiten het uitvoeren van een aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is voor de soorten eekhoorn, kamsalamander, kerkuil, kleine marterachtigen, poelkikker, ransuil, rugstreeppad, sperwer, steenmarter, steenuil en vleermuizen. Het aanvullend natuuronderzoek is vervolgens uitgevoerd (Staring advies, rapportnummer 2116, datum 7 oktober 2020; bijlage 4).

Ontheffing Wnb buizerd en steenuil

Uit de resultaten van aanvullend natuuronderzoek is gebleken dat door de geplande woningbouw in het plangebied sprake is van aantasting van de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen van de buizerd en steenuil. Om die reden heeft de gemeente Doetinchem op 20 juli 2021, op basis van het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid, een aanvraag bij de Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland ingediend voor een ontheffing in het kader van hoofdstuk 3 van de Wnb op grond van artikel 3.1 lid 2 voor het vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten, rustplaatsen of eieren van de steenuil en buizerd. Op 13 januari 2022 hebben de Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland per brief de aangevraagde ontheffing verleend (bijlage 5). De ontheffing en daaraan verbonden uit te voeren mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie zijn doorvertaald in een voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 18.3 van de regels.

Vleermuizen

Uit het uitgevoerde natuuronderzoek blijkt dat als de functionaliteit van het leefgebied van vleermuizen gegarandeerd kan worden, het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is voor de aangetroffen vleermuissoorten. De functionaliteit van het leefgebied kan worden gegarandeerd door bij de inrichting van het plangebied

opgaande groenstructuren te behouden en verstoring door een toename van kunstlicht te voorkomen. Door het handhaven van bomen/groen die gelden als mitigatieroute of foerageergebied is geen ontheffing Wnb voor wat betreft vleermuizen nodig. Daarnaast is als specifieke gebruiksregels in de betreffende artikelen opgenomen dat uitsluitend vleermuisvriendelijke openbare en buitenverlichting mag worden toegepast binnen het plangebied. Door voor te schrijven dat in ieder geval uitsluitend niet-uitstralende verlichting/armaturen wordt toegepast, geen sprake is van verlichting van boomkronen en uitsluitend UV-vrije (led) lampen met een vleermuisvriendelijke lichtkleur worden toegepast. Daarnaast zal via het privaatrechtelijke spoor, bij de uitgifte van gronden, e.e.a. ten aanzien van vleermuisvriendelijke verlichting worden geborgd

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied Rijntakken. Deze ligt op grotere afstand van het plangebied. Om te bepalen of sprake is van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden is een AEARIUS-berekening uitgevoerd. Zie daarvoor [4.9.2](#). Hieruit blijkt dat er in de aanlegfase en gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen NNN (GNN of GO). Voor NNN (GNN en GO) geldt dat alleen de gebieden zelf beschermd worden c.q. is geen sprake van een externe werking. Daarom zijn aanvullende maatregelen of advies vanwege GNN of GO niet aan de orde.

Op basis van voorstaande wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna wat betreft de soort- en gebiedsbescherming op basis van de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.9.2 Stikstofdepositie

Niet alle Habitattypen in Natura 2000-gebieden zijn even gevoelig voor verzuring, als gevolg van stikstofdepositie, maar grote delen van Natura 2000-gebied Rijntakken bestaan uit stikstofgevoelige Habitattypen. Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen niet leiden tot een verhoogde depositie van NOx/NH3 op Natura 2000-gebieden, niet in uitvoering gebracht worden zonder een vergunning Wet natuurbescherming.

In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, is onderzoek in relatie tot de aanlegfase van ontwikkelingen niet meer noodzakelijk. In de Wsn is namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door debouw mogelijk veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij een natuurvergunning. De vrijstelling geldt slechts voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw -, sloop en aanleg, en ander werkzaamheden en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt. Concreet betekent dit dat de aanlegfase sinds het inwerking treden van de Wsn niet meer berekend hoeft te worden. Voor de gebruiksfase dient wel een berekening gemaakt te worden.

Onderzoek en conclusie

Om de uitstoot van stikstof te bepalen, en daarmee het effect als gevolg van depositie op Natura 2000-gebieden, is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase (ondanks de vrijstelling op basis van de Wsn) als de gebruiksfase. Deze berekening is bijgevoegd als bijlage [6](#). Voor de berekening is gebruik gemaakt van een landelijke standaard van woningtypen met bijbehorende emissiefactoren. Voor voorliggend bestemmingsplan is er voor gekozen zekerheidshalve uit te gaan van het woningtype met de grootste emissiefactor, namelijk een (gasloze) vrijstaande woning. Met een aantal van 150. Daarnaast is in de berekening ook de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen meegenomen. Daarvoor is als uitgangspunt genomen een verwachte toename van 6 vervoersbewegingen per woning per etmaal. Uit de berekening is op te maken dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is in de aanlegfase en gebruiksfase dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof i.r.t Natura 2000-gebieden vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 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 opgeven heeft geformuleerd ter uitvoering in de periode 2022-2027. Daarnaast staan voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geen specifieke doelstelling beschreven.

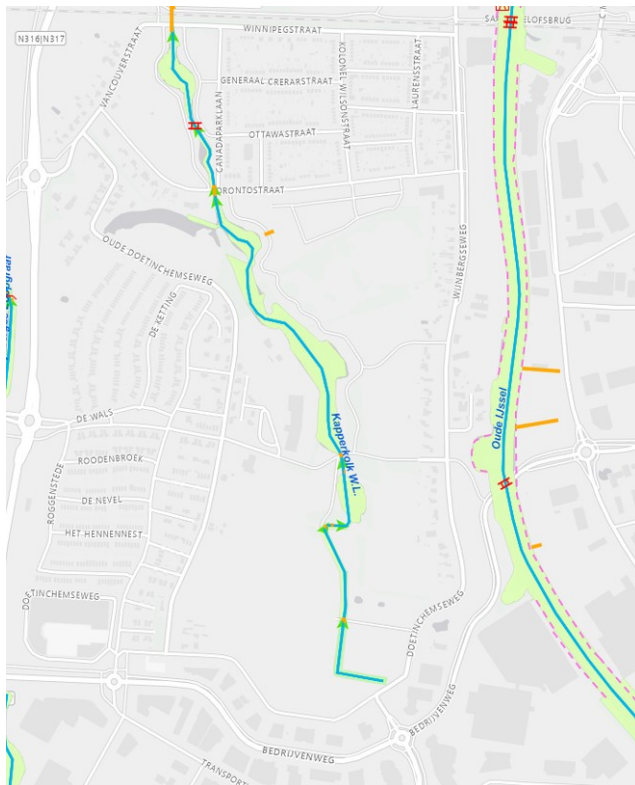
4.10.2 Watersysteem

De legger van het waterschap Rijn en IJssel is een set met kaarten van het beheergebied. Daarop staat o.a. welke rivieren, watergangen, dijken, kaden, stuwen en sluizen het waterschap beheert en waar ze liggen. Waterschap Rijn en IJssel heeft een legger voor watersystemen (beken en sloten) en een legger voor waterkeringen (dijken).

Onderzoek en conclusie

Het is gebruikelijk watersystemen te bestemmen met de bestemming 'Water'. Hierdoor worden de waterpartijen, waterlopen en andere watergangen met de daarbij behorende oeverstroken beschermd. In het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft daarom de Kapperskolk de bestemming 'Water'. De gronden die bestemd zijn met de bestemming 'Water' sluiten aan bij de gronden die op basis van de legger behoren tot de watergang Kapperskolk W. L.

Uitsnede legger Waterschap Rijn en IJssel



4.10.3 Gemeentelijk Rioleringsplan

In paragraaf is het rioleringsplan van de gemeente Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

4.10.4 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. 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. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Onderzoek

Voor voorliggend bestemmingsplan is een watertoets (Civicon, bestandsnaam R01-2021-100-D01, 25 november 2021, bijlage 7) uitgevoerd. De watertoetstabel is in de navolgende tabel opgenomen. Daarop volgend wordt een toelichting gegeven op de behandelde thema's die relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering (primaire, regionale waterkering of kade)?	Nee
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee
Riolering en Afwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Ja
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Ja
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen,	Nee

	overstromingsvlaktes?	
	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel) water op oppervlaktewater geloosd?	Ja
Oppervlaktewaterkwaliteit		
	1. Is in het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja
Grondwateroverlast		
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee
Grondwaterkwaliteit		
	1. Ligt in het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer		
	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja
Volksgezondheid		
	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygienische of verdrinkisico's met zich mee brengen (zwemmen, spelen, tuien aan water)?	Ja
Natte natuur		
	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee
	4. Bevindt het	

	plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee

Aandachtsthema's

Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	2. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Toelichting riolering en afvalwaterketen

Ten gevolge van de ontwikkeling is er sprake van een toename van het afvalwater. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 3 inwoners per woning en een vuilwaterproductie van 120 liter per inwoner per etmaal verdeeld over 10 uur wordt een toename aan vuilwater verwacht van $(150 \text{ woningen} \times 3,0 \text{ inwoner} \times 12 \text{ l/uur}) = 5,4 \text{ m}^3/\text{uur}$. Er wordt vanuit gegaan dat het bestaande gemeentelijk stelsel deze relatief kleine toename kan verwerken.

Toelichting wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 22.400 m². Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld.

Binnen het plangebied is veel ruimte aanwezig voor oppervlakkige berging. Er wordt in het stedenbouwkundig plan gesproken over vegetatiedaken, waterbergende verharding inparkeervakken en wadi's. Daarnaast wordt het oppervlaktewater in het zuidelijk deel uitgebreid. Voor de watertoets is in eerste instantie alleen rekening gehouden met opvang in wadi's en het nieuwe oppervlaktewater. In het noordelijk deel worden wadi's aangelegd voor de opvang van hemelwater. Deze wadi's kunnen overstorten op de Kapperskolk. In het zuidelijk deel wordt het hemelwater eerst opgevangen in een bodempassage in de vorm van wadi's. De relatief kleine wadi's kunnen overstorten op het nieuwe oppervlaktewatersysteem. Dit oppervlaktewater wordt dusdanig ingericht dat deze geknepen af kan voeren op de Kapperskolk.

De dimensioneringsberekeningen van de diverse voorzieningen zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Met de benoemde systeemkeuze kan regenbui T=10+10% (40 mm) worden opgevangen in het plangebied en vertraagd worden afgevoerd. In extreme situaties zou bui T=100+10% (80 mm) totaal maaiveld of op maaiveld geborgen kunnen worden zonder dat er waterschade optreedt.

Toelichting oppervlaktewater kwaliteit

Vanuit het plangebied wordt hemelwater via een bodempassage in de vorm van wadi's geloosd op het oppervlaktewatersysteem (zie ook wateroverlast). Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden.

Toelichting grondwateroverlast

In het plangebied bevinden zich slecht doorlatende lagen. Om grondwateroverlast in de toekomstige situatie te voorkomen, wordt aanbevolen om slecht doorlatende lagen te doorbreken met bijvoorbeeld verticale zandsleuven.

Toelichting inrichting en beheer

De voorgenomen ontwikkelingen zijn geen belemmering voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem. De inrichting van- of aanpassingen aan het watersysteem worden in overleg met het waterschap bepaald. Het oppervlaktewaterpeil wordt binnen gewenste of vastgestelde marges gehandhaafd.

Toelichting volksgezondheid

Het in het gebied aanwezige oppervlaktewater kan tijdens droge weersomstandigheden droogvallen. Bij de verdere uitwerking wordt gekeken of er voldoende doorstroming en/of permanente waterdiepte gerealiseerd kan worden, om ook in het zomerseizoen van voldoende kwaliteit te zijn. Het waterschap is er echter geen voorstander van om de Kapperskolk te verdiepen, dit kannamelijk gevolgen hebben de grondwaterstand in de directe omgeving. Het inlaten van water uit de Oude IJssel lijkt ook niet mogelijk. De bodemhoogte van de Kapperskolk is 10,35 m +NAP, terwijl het waterpeil van de Oude IJssel 10,00 m +NAP is. Om het risico op verdrinking te beperken worden flauwe taluds aangebracht.

Toelichting natte natuur

Het plangebied bevindt zich in of nabij een Ecologische Verbindingszone (EVZ). De bestaande zone wordt zoveel als mogelijk intact gehouden. Het plangebied wordt ingericht met ecologische maatregelen die aansluiten bij het streefbeeld van de bestaande EVZ.

Conclusie

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de watertoets. Het resultaat van de watertoets is in deze paragraaf weergegeven. De watertoets is op 25 november 2021 toegezonden aan het Waterschap Rijn en IJssel. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Rijn en IJssel schriftelijk gedeeld akkoord te zijn met de uitgevoerde watertoets. Om voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater te waarborgen is op basis van de Watertoets een voorwaardelijke verplichting opgenomen met daarin opgenomen een minimale bergingscapaciteit van 898 m³ (gebaseerd op 40 mm).

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Het gemeentelijke beleid van archeologie en cultuurhistorie sluit aan bij het provinciale beleid van deze aspecten. In de volgende twee paragrafen wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

4.11.1 Archeologisch erfgoed

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden moeten als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen.

Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Doetinchem een archeologische beleidskaart laten opstellen door adviesbureau RAAP, waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn.

De archeologische beleidskaarten zijn op 30 maart 2020 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. Met de 'Parapluperziening Archeologie – 2020', vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 27 mei 2021, is bepaald dat de regels ten aanzien van archeologie, die zijn opgenomen in de geldende plannen, deels vervallen en deels worden vervangen door de geactualiseerde regels. Onderstaande tabel geeft weer welke archeologische gebieden worden onderscheiden, welke uitgangspunten vanuit archeologiebeleid daar bij horen en welke dubbelbestemming wordt gehanteerd.

	uitgangspunten archeologiebeleid	dubbelbestemming / specifieke regels
<i>Archeologische waardevolle gebieden(AWG)</i>		
AWG categorie 1 (<i>beschermde archeologisch monument met attentiezone 50 m</i>)	altijd vergunningplicht	Waarde - Archeologisch monument
AWG categorie 2 (<i>archeologische monumenten met attentiezone 50 m</i>) & AWG categorie 4 (<i>historische stads- en dorpskern</i>)	bij bodemingrepen groter dan 50 m ² en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologie
Binnenstad E1	bij bodemingrepen groter dan 15 m ² en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 1
AWG categorie 3 (<i>bekende archeologische vindplaats met rondom attentiezone van 50 m & loopgraaf of tankgracht</i>)	bij bodemingrepen groter dan 100 m ² en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 2
<i>Archeologische waardevol verwachtingsgebieden (AWV)</i>		
AWV categorie 5 (<i>hoog + afgedekt</i>)	bij bodemingrepen groter dan 250 m ² en dieper dan 40 cm	Waarde - Archeologische verwachting 3
AWV categorie 6 (<i>hoog</i>)	bij bodemingrepen groter dan 250 m ² en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologie verwachting 4
AWV categorie 7 (<i>middelmatig</i>)	bij bodemingrepen groter dan 1000 m ² en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 5
AWV categorie 8 (<i>laag</i>) & AWV categorie 9 (<i>laag voor nederzittingsresten, hoog voor geïsoleerde water gerelateerde archeologische resten</i>)	bij bodemingrepen dieper dan 30 cm - en bij plangebieden groter dan 5000 m ²	Waarde - Archeologische verwachting 6
AWV categorie 10 (waterpartijen)	n.v.t.	geen dubbelbestemming nodig
<i>Bodemverstoringen</i>		
vergraven	n.v.t.	dubbelbestemming baseren op AWG- of AWV-categorie
<i>Onderzoeksgebieden</i>		
Archeologisch onderzoek	n.v.t.	dubbelbestemming baseren op AWG- of AWV-categorie
Na onderzoek vrijgegeven	n.v.t.	geen dubbelbestemming nodig

Te allen tijde moet rekening worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10): Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Onderzoek en conclusie

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is door RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (RAAP, 11 januari 2021, bijlage 8). Op basis van dit vooronderzoek is geadviseerd om voor een deel van het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is door RAAP uitgevoerd (RAAP, 22 november 2011, bijlage 9). Uit het vooronderzoek bleek dat voor het overige deel van het plangebied geen archeologische vervolgonderzoek werd aanbevolen. Het uitgevoerde archeologische onderzoek is door de ODA (specialist archeologie) beoordeeld (bijlage 10). Op basis van deze beoordeling is het advies gegeven op enkele behoudenswaardige vindplaatsen binnen het onderzoeksgebied vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van archeologische opgraving.

Op basis van voornoemd advies is er voor gekozen om voor het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 4' of 'Waarde - Archeologische verwachting 6' op/over te nemen op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Parapluperziening Archeologie - 2020'. Voor de locaties waar conform de beoordeling van de ODA vervolgonderzoek dient plaats te vinden en dus niet zijn vrijgegeven. De overige gronden binnen het plangebied (niet zijnde behoudenswaardige vindplaatsen) zijn vrijgegeven dus niet voorzien van een dubbelbestemming.

4.12 Verkeer en parkeren

Wegcategoriseringplan

In het wegcategoryeringsprogramma zijn de verschillende wegen (binnen en buiten de bebouwde kom) in Doetinchem ingedeeld in een drietal categorieën.

- Stroomwegen (autosnelweg A18)
- Gebied ontsluitingswegen (50 km wegen)
- Erfdoelingswegen 30 km wegen)

Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen de gemeente Doetinchem zijn bepaald in het Wegcategoryeringsplan:

- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijnsnelheid 'afdwingen';
- herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
- de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
- de weg moet na realisatie goed te beheren zijn (beheerbewust ontwerpen);
- snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedsontsluitingswegen waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

De meeste woonstraten in de gemeente Doetinchem zijn inmiddels aangewezen tot 30 km/uur gebied. Niet alle straten voldoen al helemaal aan de bijbehorende inrichtingseisen. De komende jaren zullen bij groot onderhoud steeds meer woonstraten worden ingericht tot 30 km/uur straat.

De gebiedsontsluitingswegen zijn bedoeld om het verkeer uit de woongebieden verwerken richting bijvoorbeeld de snelweg A18. Het is duidelijk welke wegen dit zijn maar ook deze voldoen nog niet allemaal aan de gestelde eisen. Niet alle gebiedsontsluitingswegen hebben bijvoorbeeld aparte fietspaden.

Gebiedsontsluitingswegen gemeente Doetinchem



De gebiedsontsluitingswegen in Doetinchem

Voor beide categorieën geldt dat de kwaliteit van de leefomgeving moet centraal staan. Een duidelijk onderscheid aanbrengen tussen de verschillende verkeersruimtes zorgt er voor dat de verkeersdeelnemer duidelijk zijn plek en die van anderen op de weg weet en zo de verkeersruimte op de juiste wijze gebruikt. Op drukke erftoegangsstraten is het belangrijk dat voetgangers veilig kunnen lopen op een trottoir. Voor rustige erftoegangsstraten kan worden overwogen alle verkeersdeelnemers gebruik te laten maken van dezelfde ruimte. Een smalle weg die gebruikt wordt door iedereen leidt tot een lagere rijnsnelheid. Fysieke maatregelen als drempels ondervinden een steeds grotere weerstand bij de gebruikers en omwonenden en hulpdiensten. Ze leiden tot trillinghinder en toename van de geluidsoverlast. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bijeffecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten.

Onderzoek en conclusie

Verkeersontsluiting

Door het plangebied zal een noord-zuid verbinding worden aangelegd als hoofdontsluiting. Deze weg zal aansluiten op de Torontostraat in het noorden en de Doetinchemseweg in het zuiden en worden uitgevoerd als 30 km/uur straat. De vormgeving van de nieuwe weg zal zodanig zijn dat de maximum toegestane snelheid wordt afgedwongen. Dit gebeurt door een het toepassen van een minimale breedte en natuurlijke materialen. De aansluiting op de Doetinchemseweg zal uitgevoerd worden als een gelijkwaardige kruising. Reden daarvoor is ook omdat de Doetinchemseweg op termijn zal worden ingericht als een 30 km/uur straat. Om de snelheid terug te dringen zal de kruising worden uitgevoerd middels een plateau. De wegen in het plangebied hebben het karakter van een erftoegangsweg. Voor fietsers wordt een oost-west verbinding worden aangelegd tussen Wijnbergen Midden en de Doetinchemseweg.

Wat betreft de locatie van de ontsluitingsweg op de Torontostraat heeft de gemeente bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan nadrukkelijk gekeken/moeten kijken naar de bestaande groene structuren en kwaliteiten in het gebied. Enerzijds vanwege de waardering van deze groene structuren en kwaliteiten door de omgeving. Anderzijds vanwege de functie die het vervult voor flora en fauna. Uit het aanvullend natuuronderzoek (bijlage 4 bij toelichting) is namelijk gebleken dat de bestaande groenstructuren aan de Torontostraat (en rond de Kapperskolk) essentieel foerageergebied is voor vleermuizen. Op basis daarvan dienen de bestaande opgaande groenstructuren (zo veel mogelijk) behouden te blijven. Mede daarom zijn bij de planvorming de bestaande groenstructuren leidend geweest. En is er voor gekozen om de ontsluiting op de Torontostraat zodanig vorm te geven, dat die

ontsluiting minimale impact heeft op de bestaande groenstructuur aan de Torontostraat/in het gebied. Op basis daarvan is gekozen voor de positie zoals opgenomen in het stedenbouwkundig- en bestemmingsplan.

Verkeersgeneratie in relatie tot ontsluiting

Op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - van parkeercijfers naar parkeernormen' is de verwachte verkeersgeneratie berekend voor de gehele ontwikkeling. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stedelijke zone: rest bebouwde kom
- stedelijkheidsgraad: matig stedelijk
- Sociale huur woning: 15 Tiny houses en 35 aaneengebouwde woningen
- Vrijstaande woning: 29 woningen en 65 nader te bepalen type ('worstcase' vrijstaand)
- Correctie factor 1.11 t.b.v. (hogere) werkdaggemiddelden (ma t/m vr).

De berekening leidt tot onderstaande tabel:

Woningtype	Verkeersgeneratie per woning min	Verkeersgeneratie per woning max	Verkeersgeneratie per woning gem	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie per etmaal	Correctie werkdaggemiddelden factor 1.11
Vrijstaand	7,8	8,6	8,2	94	771	856
Sociale huur woning	4,5	5,3	4,9	50	245	272
Totaal				144	1016	1128

Met twee ontsluitingswegen, één op de Doetinchemseweg en één op de Torontostraat, en gezien de infrastructurele opbouw van de wijk wordt er vanuit gegaan dat elke ontsluitingsweg 50% voorziet in de afwikkeling van het verkeer. Zoals hiervoor toegelicht vindt de ontsluiting van de wijk in noordelijke richting plaats op de Torontostraat. De Torontostraat is zodanig ingericht als erftoegangsweg om 4000 motorvoertuigbewegingen per etmaal te verwerken. Een theoretische toename van ca 564 vervoersbewegingen per etmaal past binnen de verwerkingscapaciteit van de Torontostraat. De meest recente verkeersmeting (2016) meet een intensiteit namelijk van ca 500 motorvoertuigen per etmaal. Een theoretische toename met 564 past binnen het maximale aantal van 4000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Of deze theoretische toename in de praktijk daadwerkelijk in die mate plaats zal vinden, is mede onderhevig aan de ontwikkeling van thuiswerken en ook de daadwerkelijke doelgroep die de woningen gaat bewonen. De verwachting is dat in de praktijk de toename lager is dan wat op basis van de CROW-normen is berekend. Ook voor de Wijnbergseweg geldt dat deze de verwachte theoretische toename van ca 564 vervoersbewegingen per etmaal (ontsluiting zuidelijk deel Wijnbergen de Kwekerij) kan verwerken. De meest recente verkeersmeting (2021) meet een intensiteit van 2750 motorvoertuigen per etmaal. Een toename van 564 past binnen het maximaal aantal te verwerken voertuigen per etmaal.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft. De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem wordt voor voorliggend bestemmingsplan aangehouden. Het voldoen aan de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem is dan ook middels een dynamische verwijzing (in lijn met jurisprudentie van de ABRS, ECLI:NL:RVS:2015:2837) opgenomen in de gebruiksregels. Het plangebied is aangemerkt als "Rest bebouwde kom", waarmee aan de bijbehorende normering moet worden voldaan (zie onderstaande tabel). Voor de Tiny Houses moet conform de notitie 'Tiny Houses, voorwaarden voor realisatie' de norm van 1,3 tot 1,6 parkeerplaats per tiny house worden aangehouden.

Tabel 1.1: Parkeernormen voor Wonen

Gemeente	Doetinchem	Verstedelijkingsgraad:			MATIG		
Weergave:	GEMIDDELTE PARKEERNORM						
Parkeernormen WONEN							
Type WONING	Gebied	Centrum	Schil/overloop	Rest beb. kom	Buitengebied	Eenheid	Aandeel bezoek
Koopwoningen							
Vrijstaand		1,8	1,9	2,2	2,4	woning	0,3/woning
Twee-onder-één-kap		2,2	1,8	2,1	2,2	woning	0,3/woning
Rijtjeshuis (tussen-/hoekwoning)		1,5	1,7	1,9	2	woning	0,3/woning
Appartement-duur		1,6	1,7	2	2,1	woning	0,3/woning
Appartement-middenprijs		1,4	1,6	1,3	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-goedkoop		1,3	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
Huurwoningen							
Vrije sector		1,5	1,7	1,9	2	woning	0,3/woning
Sociale huur		1,3	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
Appartement-duur		1,4	1,6	1,8	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-midden/goedkoop		1,1	1,2	1,4	1,4	woning	0,3/woning
Aanleunwoningen		1,1	1,1	1,1	1,2	woning	0,3/woning
Kamer		0,5	0,6	0,7	0,7	woning	0,2/woning

4.13 Kabels en leidingen

In het kader van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen (Gasunie) en hoogspanningsleidingen (TenneT). Ook bevinden zich in het plangebied of in de nabijheid hiervan geen straalverbindingen. Daarnaast zijn geen kadastrale/publiektrechtelijke beperkingen in het gebied aanwezig. Met de nutsbedrijven zijn afspraken gemaakt over het verleggen van bestaande kabels en leidingen. Op basis van voorstaande wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Omdat op basis van het stedenbouwkundig plan voor Wijnbergen De Kwekerij in grote mate duidelijk is voor welke doeleinden gronden en gebouwen gebruikt mogen worden en op welke locatie, is het voorliggende bestemmingsplan een meer gedetailleerd bestemmingsplan. Dit biedt een grote mate van rechtszekerheid. Tegelijkertijd is het bieden van flexibiliteit wenselijk om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals uitbreidingen van gebouwen en functies of het toelaten van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

Bebouwingspercentage/bouwperceel

De bebouwingspercentage wordt berekend op basis van de oppervlakte van het bouwperceel (niet o.b.v. het bouwvlak). Een begripsomschrijving van 'bouwperceel' is te vinden in de inleidende regels (artikel 1 Begrippen). De contour van het bouwperceel is vaak gelijk aan die van de enkelbestemming. Bij bedrijventerreinen is sprake van meerdere bouwpercelen bij elkaar. Daar heeft is ieder afzonderlijk bedrijf een eigen bouwperceel. Als er geen bebouwingspercentage is opgenomen, dan mag het bouwvlak 100% bebouwd worden. Bebouwing ligt bijna altijd binnen het bouwvlak. Het kan soms zijn dat er meer bebouwing staat dan het bebouwingspercentage aangeeft. Als die bebouwing legaal is, dan is hiervoor de bestaande maten regeling van toepassing. Daarmee is die bebouwing toch positief bestemd.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

5.2.2.1 Groen

Binnen de bestemming 'Groen' is het structurele groen van het plangebied geregeld. Het structurele groen is eerder beschreven in paragraaf Groenstructuurplan Doetinchem 2017. In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen (nutsvoorzieningen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (straatverlichting, straatmeubilair, en dergelijke) ten behoeve van de

bestemming en eromheen gelegen openbaar gebied. Ten behoeve van extensieve dagrecreatie mogen fiets- en wandelpaden worden aangelegd. Onder extensieve dagrecreatie wordt ook het plaatsen van onder andere bankjes, tafels en prullenbakken begrepen. Met een afwijking zijn onder voorwaarden parkeervoorzieningen, nieuwe inritten en geluidwerende voorzieningen in de bestemming 'Groen' toegestaan.

5.2.2.2 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Ook is de bestemming toegekend aan bermen, parkeerplaatsen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen ten behoeve van de bestemming zoals bushokjes en nutsvoorzieningen. Er is een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, en dergelijke. Binnen de regels zijn afwijkingsregelingen opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

5.2.2.3 Water

Bestaande waterlopen, waterpartijen (al dan niet overkluisd) en oevers, zijn bestemd met de bestemming 'Water'. Binnen de bestemming zijn ook infrastructurele voorzieningen mogelijk, hierbij kun je denken aan: wegen, bruggen, dammen, duikers, vloeders, aanlegsteigers, sluisen, aanmeerpalen, gemalen, dijken, pieren, enz. Ook zijn de gronden bestemd voor het behoud en de versterking van eventuele aanwezige natuurwaarden.

5.2.2.2 Wonen - Tiny House 1 en 2

De bestemming Wonen - Tiny House 1 omvat de gronden die ter beschikking worden gesteld voor de plaatsing van 10 tiny houses. Omdat geen sprake is van aparte percelen is sprake van gebouwen. Deze moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Verbaal zijn in de regels de voorwaarden opgenomen waaraan het bouwwerk moet voldoen. Conform het concept van een tiny house zijn bijbehorende bouwwerken uitgesloten. Daarnaast is (volledigheidshalve) opgenomen dat de gronden met de bestemming Wonen - Tiny House 1 niet worden beschouwd als erf zoals bedoeld in art. 1 bijlage II Bor. Dit om te voorkomen dat bij elk tiny house vergunningsvrij bouwwerken worden gerealiseerd. Ten behoud van het groene karakter ter plaatse c.q. de landschappelijke inpassing, het voorkomen van een onevenredige verhouding tussen de tiny house (hoofdgebouw) en bijbehorende bouwwerken en in samenhang daarmee het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt het noodzakelijk geacht de betreffende gronden uit te sluiten van vergunningvrije bouwwerken. Wel zijn twee gemeenschappelijke bergingen toegestaan, waarvan één als gezamenlijke ontmoetingsruimte mag worden gebruikt.

De bestemming Wonen - Tiny House 2 omvat de percelen waarop 5 tiny houses zijn toegelaten. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De grootte van de kavels en de tiny house maakt dat een afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2 meter wordt gehanteerd en tot de achterste perceelgrens een afstand van 3 meter. Dit wijkt af van het planologisch beleid (3 meter zijdelingse perceelsgrens en 8 meter achterste perceelsgrens). Deze afwijking wordt acceptabel geacht. Conform het concept van een tiny house zijn bijbehorende bouwwerken uitgesloten. Daarnaast is (volledigheidshalve) opgenomen dat de gronden met de bestemming Wonen - Tiny House 2 niet worden beschouwd als erf zoals bedoeld in art. 1 bijlage II Bor. Dit om te voorkomen dat bij elk tiny house vergunningsvrij bouwwerken worden gerealiseerd. Ten behoud van het groene karakter ter plaatse c.q. de landschappelijke inpassing, het voorkomen van onevenredige verhouding tussen de tiny house (hoofdgebouw) en bijbehorende bouwwerken en in samenhang daarmee het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt het noodzakelijk geacht de betreffende gronden uit te sluiten van vergunningvrije bouwwerken.

Omdat bijbehorende bouwwerken zijn uitgesloten, zijn daaraan verbonden gebruiksregels en afwijkingen van gebruiksregels niet opgenomen in de bestemmingen Wonen - Tiny House 1 en Wonen - Tiny House 2.

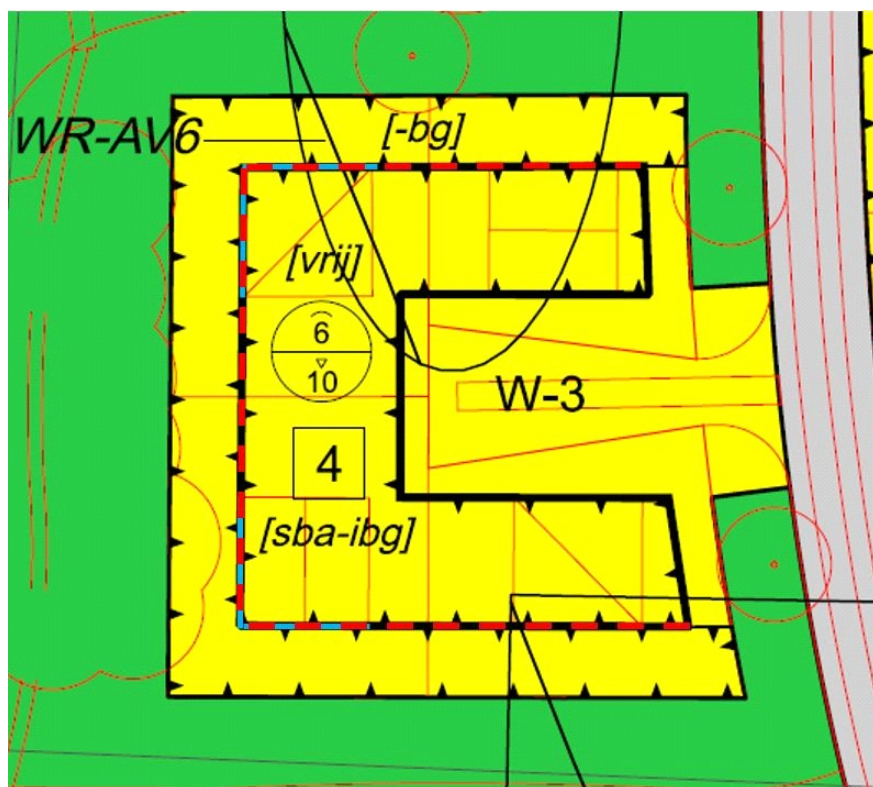
5.2.2.3 Wonen 1 t/m 5

De bestemmingen Wonen - 1 t/m Wonen - 5 omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken (tenzij dat in de regels nadrukkelijk is uitgesloten) zijn toegelaten. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak is gepositioneerd op basis van het stedenbouwkundig plan. Daarbij is conform het planologisch beleid in beginsel een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter aangehouden, met uitzondering van de bestemming 'Wonen - 4' waarbij duidelijk is dat de bebouwing tot op de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het type woning. Zo hebben vrijstaande woningen en twee-aaneen (twee-onder-een-kap) woningen een bouwvlakdiepte van 15 meter. Aaneengebouwde woningen hebben een bouwvlakdiepte van 13 meter. Daar waar vrijstaande, twee-onder-een-kap en

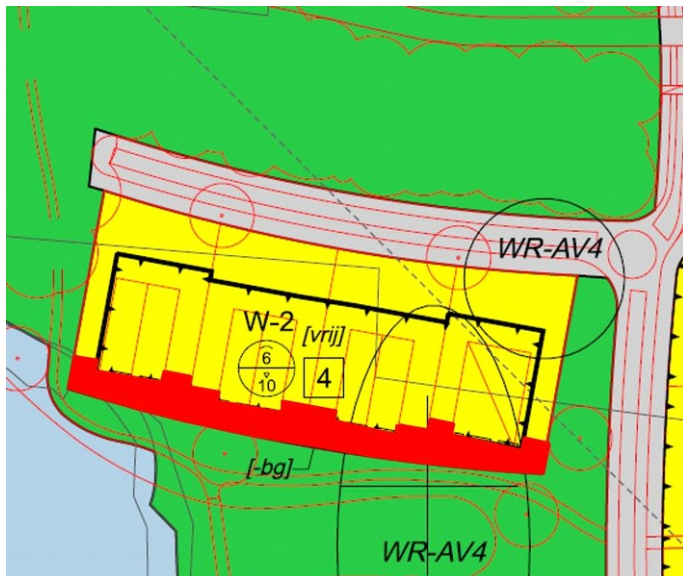
aaneengebouwde woningen mogelijk zijn, is een bouwvlakdiepte van 15 meter aangehouden. In de regels is de maximale diepte van het hoofdgebouw geregeld (15 meter bij vrijstaande woningen en twee-aaneen (twee-onder-een-kap) woningen en 13 meter bij aaneengebouwde woningen).

De bouwvlakken behorend bij Wonen - 1 t/m Wonen - 4 zijn voorzien van een bouwaanduiding. Zo is te zien of vrijstaande, twee-aaneen (twee-onder-een-kap), aaneengebouwde of gestapelde woningen toegestaan zijn. Omdat bij de bestemming 'Wonen - 5' meerdere type woningen zijn toegestaan, is op de kaart geen bouwaanduiding opgenomen; in de regels is opgenomen welk type woningen zijn toegestaan. Als alleen de bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) van een vrijstaande woning aan elkaar gebouwd zijn, dan worden deze woningen ook gezien als vrijstaande woningen. De diepte van het bouwvlak is op de plankaart aangegeven. Voor de bestemming 'Wonen - 1' is op de verbeelding geen bouwvlak opgenomen; het bouwvlak wordt vanwege de stedenbouwkundige opzet via de bouwregels bepaald. De maximaal toegestane goothoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen zijn in een maatvoeringssymbool op de plankaart opgenomen. Ook is voor de bestemmingen Wonen - 2, Wonen - 3 en Wonen - 4 met een maatvoeringaanduiding aangegeven wat het maximum aantal te realiseren wooneenheden is. Voor de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 5 is in de regels opgenomen hoeveel woningen maximaal en in totaal toegestaan zijn binnen de bijbehorende bestemmingsvlakken.

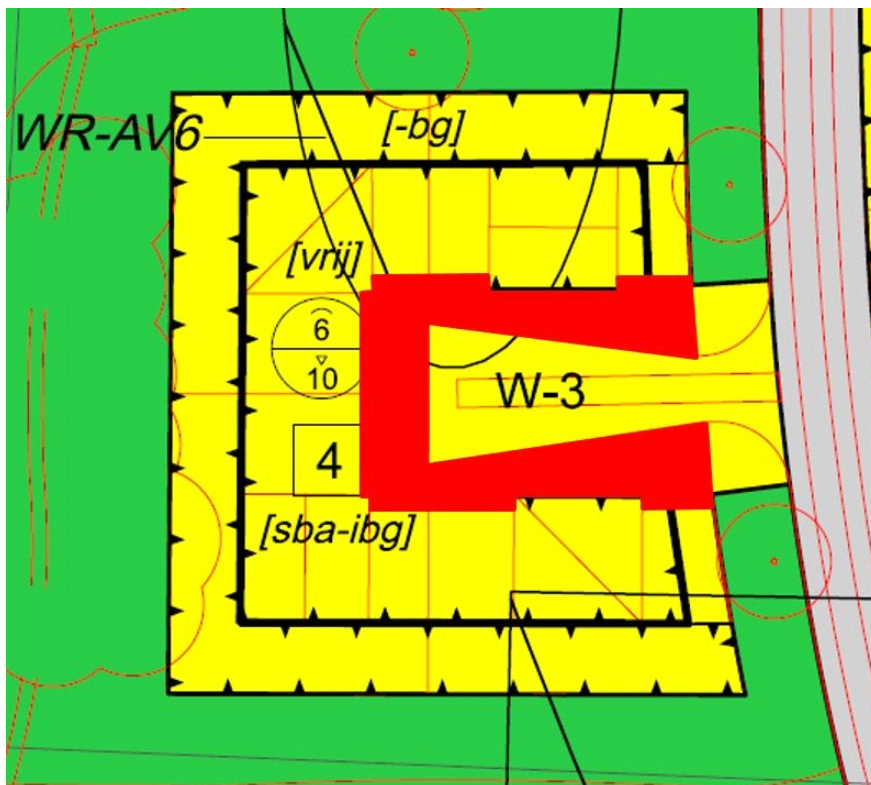
Voor de bestemmingen Wonen - 2, Wonen - 3, Wonen - 4 en Wonen - 5 is met een figuur (gevellijn) aangegeven waar een gevel van het hoofdgebouw gebouwd moet worden. Op deze wijze wordt een belangrijk uitgangspunt van het onderliggende stedenbouwkundig plan geborgd. Onderstaande afbeelding geeft specifiek weer hoe de regel over de positie van gevels voor de bestemming Wonen - 3 is bedoeld. In het rood is de figuur gevellijn aangeduid en in blauw de positie van een gevel in in geval van een hoeksituatie.



Voor de zone tussen deze gevellijn en de grens van het bestemmingvlak (grenzend aan de bestemming Groen) is eveneens een aanduiding opgenomen dat bijgebouwen zijn uitgesloten. Op deze manier wordt eveneens een belangrijk uitgangspunt van het onderliggende stedenbouwkundige plan geborgd, namelijk dat deze zijde van de woningen een open karakter behouden. Daarentegen zijn overkappingen wel in deze zone onder voorwaarden toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen uitgesloten en tot 1 meter achter de gevellijn zijn daarnaast uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten met een maximale hoogte van 1 meter. Dit geldt voor de bestemmingen Wonen - 2 en Wonen - 5, Dit eveneens met het oog op het behoud van een open karakter. Onderstaande afbeelding geeft met het rode vlak (indicatief) weer hoe de daarop betrekking hebbende regel moet worden gelezen. In geval van de bestemming Wonen - 4 zijn, conform het stedenbouwkundig plan, bouwwerken geen gebouwen zijnde in het geheel toestaan tot een maximaal hoogte van 1 meter.



Voor de bestemming Wonen - 3 geeft onderstaande afbeelding (indicatief) weer hoe de regel over de maximale toegestane hoogte van 1 meter voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is bedoeld. Met in rood aangegeven waar de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 1 meter zou bedragen.



Voor de bestemming 'Wonen - 1' is met een aanduiding bepaald waar de voorgevel kan komen. Met de bouwregels is in samenhang daarmee geregeld wat de positie van de woningen (ten opzichte van elkaar) moet zijn. Daarmee moet worden geborgd dat de positie van de woningen aansluit bij het stedenbouwkundig plan. Onderstaande afbeelding geef weer welke situatie met de bouwregels voor het hoofdgebouw bij de bestemming Wonen - 1 (art. 6.2.2. sub g) wordt beoogd. Te zien is dat de woningen qua positie ten opzichte van elkaar de positie van de openbare weg volgen. De maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is tot 1 meter achter de voorgevel maximaal 1 meter.



Hoofdgebouwen

Ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak kan onder voorwaarden een afwijking worden verleend. Zo kan het hoofdgebouw gedeeltelijk tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwd worden als het bouwperceel grenst aan openbaar gebied, waarop de bestemming 'Groen', 'Water', 'Verkeer' of vergelijkbare bestemming rust. Ook kan een afwijking worden verleend voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Zie hiervoor ook de algemene uitleg bij Afwijking voor mantelzorg. Een dergelijke afwijking is niet opgenomen voor de bestemming Wonen - 4 aangezien de grootte van de percelen de plaatsing van een tijdelijke woonunit per definitie niet toelaat.

Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

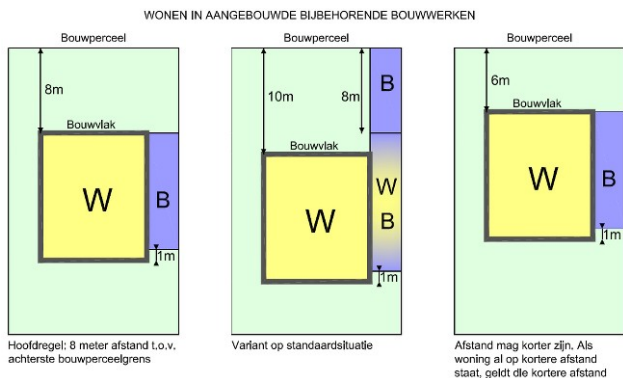
Op gronden met de bestemming 'Wonen - 1 t/m Wonen - 3' en 'Wonen - 5' is de uitoefening van een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan in een aangebouwde bijbehorende bouwwerk. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is nadrukkelijk uitgesloten. Wanneer een aangebouwde oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning, is het mogelijk om met een afwijking een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toe te staan in een vrijstaande bijbehorende bouwwerk. Hierbij moet het, als dat vanuit de bestemming noodzakelijk is, vrijstaande bouwwerk wel een ruimtelijke eenheid vormen met de woning. Een internetwinkel is onder voorwaarden toegestaan, zo mag de internetwinkel alleen online verkopen, geen winkeluitstraling hebben, geen showroom en geen opslag binnen of buiten. Alleen in geval van gastouderschap is een buitenactiviteit in de vorm van buitenspelande kinderen toegestaan. De bestemming 'Wonen - 4' staat geen bijbehorende bouwwerken toe, waarmee ook de uitoefening van een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in een aangebouwde bijbehorende bouwwerk niet in de regels is geregeld c.q. niet is toegestaan.

Wijzigen (bouw)aanduiding

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

Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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



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

Voorgevelbreedte

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

Dakoverstekken

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

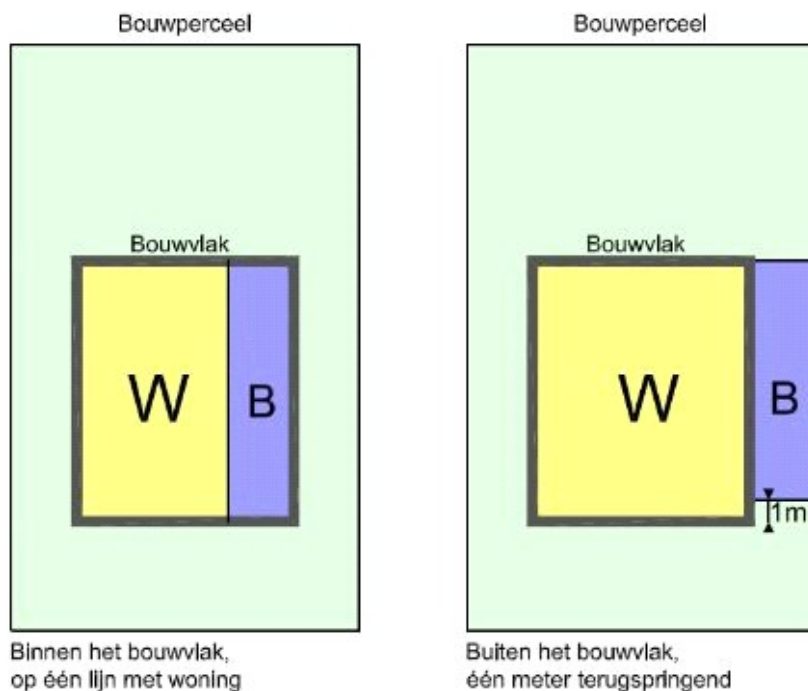
Bouwwerken op daken

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

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' en 'Wonen - 5' en het daarin gelegen bouwvlak. Conform het stedenbouwkundig plan zijn bijbehorende bouwwerken uitgesloten binnen de bestemming 'Wonen - 4' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' om de openheid van bebouwing te behouden aan de kant van het openbare groen. Wel zijn ter plaatse onder voorwaarden overkappingen mogelijk. Bij de bestemming Wonen - 1 moeten bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de gevel van de woning worden gebouwd. In het bouwvlak geldt niet de 'terugspringregel' van 1 meter. Bijbehorende bouwwerken in het bouwvlak mogen dus in één lijn met de gevel van de woning staan. Deze afstand sluit aan op de stedenbouwkundige opzet van een woonwijk en voorkomt brede gevelaanzichten. In de navolgende schematische weergave is de 'terugspringregel' van 1 meter weergegeven.

ROOILIJN BIJBEHOREND BOUWWERK



De bestemmingen 'Wonen - 2' en 'Wonen - 5' bieden de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken te realiseren in wat beschouwd zou kunnen worden als de voortuin. Bijbehorende bouwwerken zijn aldaar toegestaan omdat de gronden waar het is toegestaan vanwege het concept voor de betreffende woning de functie van achtertuin vervullen.

Tijdelijke woonunits ter overbrugging van de bouwperiode

Op woningbouwlocaties wordt af en toe gebruik gemaakt van tijdelijke woonunits. Dit zijn veelal prefab gebouwen maar soms ook sta- of toercaravans. Deze gebouwen voorzien in een tijdelijke behoefte, namelijk een alternatieve huisvesting ter overbrugging van de bouwperiode. Een tijdelijke woonunit mag uitsluitend worden geplaatst op het perceel waar een woning wordt gebouwd of verbouwd. Het maakt niet uit of de bouw wordt uitgevoerd door de (toekomstige) bewoner zelf of door een aannemer. Voor een tijdelijke woonunit is een omgevingsvergunning met instandhoudingstermijn vereist. De instandhoudingstermijn wordt gekoppeld aan de daadwerkelijke start en duur van de bouw. Dit is om te voorkomen, dat een unit of caravan wordt geplaatst zonder dat er vergunning is verleend voor bouw of verbouw van een woning of nog geen begin is gemaakt met de bouw.

5.2.2.7 Waarde - Archeologische verwachting

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 4' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6' zijn eerder in de toelichting al uitgelegd. Zie paragraaf Archeologie en cultuurhistorie.

Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone

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

- in een hoge verwachtingszone geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd bij een ingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 250 m².
- bij een middelmatige verwachtingszone moet onderzoek worden uitgevoerd bij 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 1000 m².
- bij een lage verwachtingszone bij 30 cm beneden maaiveld, en een plangebied groter dan 5000 m².

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 onderzoeksverplichting geldt voor het bouwperceel.

Als voorbeeld: als slechts 150 m² van het bouwplan in de hoge zone ligt en 500 m² in de lage zone, dan hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd.

5.2.2.8 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden

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

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

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

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

Deze voorwaarden zijn als volgt uit te leggen:

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

5.2.2.9 Specifieke gebruiksregels

5.2.2.9.1 Parkeren

Daar waar het relevant is voor de bestemming, is een specifieke gebruiksregel voor parkeren opgenomen. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel. In Doetinchem ligt het parkeerbeleid vast in de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020' en 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017. In het bestemmingsplan wordt tot uitdrukking gebracht, dat bij de toets op het onderdeel parkeren, deze beleidsregel betrokken moet worden bij bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State blijkt, dat een zogenoemde dynamische verwijzing in het bestemmingsplan acceptabel is. Daarom is aan de parkeerbepaling in het bestemmingsplan de zinsnede 'met dien verstande dat wanneer deze parkeerregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging'. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht, dat in principe te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus gedurende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk.

5.2.2.9.2 Vleermuisvriendelijke verlichting

Daar waar relevant is voor de bestemming, is een specifieke gebruiksregel vleermuisvriendelijke verlichting opgenomen. Met deze gebruiksregels wordt geborgd dat bij het gebruik van de gronden conform de bestemmingsomschrijving, indien van toepassing, vleermuisvriendelijke verlichting wordt toegepast. Daarmee wordt gewaarborgd dat het leefgebied van vleermuizen niet wordt aangetast, wat op basis van aanvullend natuuronderzoek noodzakelijk wordt geacht.

5.2.2.10 Afwijking voor mantelzorg

Bij alle woningen is een afwijking bij de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor het toestaan van een mantelzorgwoning. Uitzondering hierop zijn de bestemmingen 'Wonen - 4' en 'Wonen - Tiny House 1' en 'Wonen - Tiny House 2'. Dit omdat de omvang van het perceel dan wel het woonconcept dit ruimtelijk niet toelaat. De afwijking voor het toestaan van een mantelzorgwoning is bedoeld voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Hier zijn

wel voorwaarden aan verbonden, bijvoorbeeld dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is.

5.2.2.11 Afwijking voor bouwen buiten bouwvlak

Bij veel bestemmingen is de afwijking opgenomen om te bouwen buiten het bouwvlak mits het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust. Ook wordt gezegd dat de naar de weg gekeerde bouwgrens niet mag worden overschreden. Hierbij wordt bedoeld de bouwgrens aan de wegzijde van het gebouw (meestal de voorkant van het gebouw). Deze mag dus niet overschreden worden. Veelal is hier ook een verkeersbestemming opgenomen. Aan de zijkant of achterkant van een gebouw kan ook een verkeersbestemming gelden. Als sprake is van een parkeerplaats, dan kan de bouwgrens wél worden overschreden. Voor hoeksituaties met twee keer een verkeersbestemming geldt maatwerk. Advies kan hiervoor ingewonnen worden bij de stedenbouwkundige.

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

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

5.2.3.2 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is onder andere omschreven wanneer er geen verbod geldt voor het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor bepaalde bouw delen. 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.

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

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

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

Voorwaardelijke verplichting - mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie ontheffing Wnb

Als algemene gebruiksregel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ziet op de uitvoering en instandhouding van de maatregelen die genomen moeten worden in het kader van de verleende ontheffing Wet natuurbescherming door de Provincie Gelderland. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat het plangebied in ontwikkeling mag worden genomen als uitvoering is gegeven aan de mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie en deze ook in stand worden gehouden.

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

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

Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

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

5.2.3.5 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

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

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

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

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

Kleine windturbines (ook wel windmolentjes genoemd) staan op de grond en zijn met een afwijking toegestaan in de gebiedstype buitengebied en bedrijventerreinen, zie Bijlage 7 Gebiedstypen. In een woonwijk (gebiedstype woongebieden) is het niet toegestaan om een kleine windturbine op te richten. Om de afwijking vergund te krijgen moet verder aan een aantal andere voorwaarden worden voldaan, bijvoorbeeld dat de maximale as-hoogte 30 meter is van de turbine.

In het bestemmingsplan kunnen voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen (om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen). Tegelijkertijd kunnen er na vaststelling van het bestemmingsplan redenen zijn waardoor de uitvoering van de voorwaardelijke verplichting niet kan plaatsvinden zoals bij het vaststellen van het bestemmingsplan was beoogd. Of dat door voorschrijdend inzicht een gewijzigde uitvoering noodzakelijk is. Daarom is in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden aan het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning en onder voorwaarden af te kunnen wijken van een in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting als daarvoor de noodzaak bestaat.

5.2.3.6 Overige regels

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

Op 29 april 2021 is door de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem de grondexploitatie Wijnbergen De Kwekerij vastgesteld. De te maken kosten voor de ontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij maken onderdeel uit van deze grondexploitatie.

Nagenoeg alle gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij – 2022' zijn in eigendom van de gemeente Doetinchem. Kosten die worden gemaakt voor bijvoorbeeld het bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte worden 'verhaald' door de verkoop(prijs) van de gronden. Er is daarom geen reden om een exploitatieplan op te stellen. Met de eigenaar van de gronden die niet in eigendom van de gemeente Doetinchem zijn (één perceel), is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. En is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Wat betreft eventuele planschade wordt vermeld dat op basis van voorgaand planologisch regime (Wijnbergen 1999 - woongebied, vastgesteld op 07 oktober 1999 en goedgekeurd op 09 mei 2000) planschadeclaims zijn ingediend en behandeld. Voorliggend bestemmingsplan 'Wijnbergen De Kwekerij - 2022' maakt ten opzichte van dat planologisch regime een ontwikkeling mogelijk van dezelfde aard en met eenzelfde/kleinere omvang. Planschade op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook niet verwacht.

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. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met de besturen van waterschap, provincie en Rijk. In dit hoofdstuk worden de resultaten van deze procedure en overleggen behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

7.3 Overleg 3.1.1 Bro

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

- provincie Gelderland;
- waterschap Rijn en IJssel;

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

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft per brief op 3 mei 2022 (zaaknummer 2022-004963) laten weten dat de provinciale belangen Wonen en Klimaatadaptatie goed zijn meegewogen in het plan. Er is voldoende onderbouwd en aangetoond dat het plan past in het gemeentelijk woningbouwprogramma en daarmee in de afspraken die in de regio zijn gemaakt. Ook is uitgebreid beschreven welke maatregelen en voorzieningen worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Als het plan wat betreft provinciale belangen niet wijzigt, hoeft het ontwerp niet naar de provincie Gelderland te worden toegestuurd. Ten aanzien van de Wet natuurbescherming heeft de provincie gewezen op de verantwoordelijkheid van de gemeente zelf voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 1 april 2022 als reactie op het vooroverleg laten weten dat de watertoets goed is toegepast en uitgewerkt. Bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan wordt het Waterschap betrokken. Dit plan wordt ter beoordeling ook aan het Waterschap voorgelegd, zodat de wateraspecten voldoende zijn geborgd.

Op basis van het vooroverleg hebben geen inhoudelijke aanpassingen aan het plan plaatsgevonden.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden en andere belanghebbende zijn per brief geïnformeerd over de woningbouwontwikkeling van Wijnbergen De Kwekerij. Daarnaast is de gelegenheid geboden om via het mailadres kwekerij@doetinchem.nl suggesties en ideeën aan te dragen. Ook zijn er maart 2021 enkele inspraakbijeenkomsten geweest voor direct aanwonenden en direct betrokkenen/belangenorganisaties. De opbrengsten van deze momenten zijn gebruikt om het structuurplan verder uit te werken naar een stedenbouwkundig plan. Het verslag van deze inspraakbijeenkomsten is bijgevoegd als bijlage 11. Via een ingerichte projectwebsite kon een ieder zich laten informeren over het project en daarmee op de hoogte houden van de stand van zaken.

BIJLAGEN BIJ REGELS

1 Lijst van vrije beroepen

Lijst van vrije beroepen op grond van de Handelsregisterwet

- Advocaat
- Accountant-administratieconsulent
- Alternatieve genezer
- Belastingconsulent
- Bouwkundig architect
- Dierenarts
- Fysiotherapeut
- Gerechtsdeurwaarder
- Huidtherapeut
- Huisarts
- Interieurarchitect
- Juridisch adviseur
- Kunstenaar
- Logopedist
- Medisch specialist
- Notaris
- Oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- Organisatie-adviseur
- Orthopedagoog
- Psycholoog
- Raadgevend adviseur
- Redacteur
- Registeraccountant
- Stedenbouwkundige
- Tandarts
- Tandartsspecialist
- Tolk-vertaler (al dan niet beëdigd)
- Tuin- en landschapsarchitect
- Verloskundige

Een beroep dat hier niet op voorkomt geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders kan aantonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie wonen. Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor de vestiging van vrije beroepen is geen procedure nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Wet ruimtelijke ordening, zolang de beroepsuitoefening plaatsvindt in de woning en de woonfunctie in overwegende mate blijft behouden.

2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

3 Nota Parkeernormen Auto en Fiets

3 Nota Parkeernormen Auto en Fiets

4 Woningbouwstrategie 2019

4 Woningbouwstrategie 2019

5 Nota Terrassenbeleid

5 Nota Terrassenbeleid

6 Nota standplaatsenbeleid 2011

6 Nota standplaatsenbeleid 2011

7 Gebietstypen

7 Gebietstypen

8 Ontheffing Wnb Provincie Gelderland Wijnbergen De Kwekerij

8 Ontheffing Wnb Provincie Gelderland Wijnbergen De Kwekerij

9 Bijlage voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

9 Bijlage voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

10 Bestemming Waarde - Archeologie

10 Bestemming Waarde - Archeologie

11 Bijlage voorwaardelijke verplichting geluid

11 Bijlage voorwaardelijke verplichting geluid

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1 Stedenbouwkundig plan Wijnbergen De Kwekerij

1 Stedenbouwkundig plan Wijnbergen De Kwekerij

2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Wijnbergen De Kwekerij

2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Wijnbergen De Kwekerij

3 Quickscan natuurtoets Wijnbergen De Kwekerij

3 Quickscan natuurtoets Wijnbergen De Kwekerij

4 Aanvullend natuuronderzoek Wijnbergen De Kwekerij

4 Aanvullend natuuronderzoek Wijnbergen De Kwekerij

5 Ontheffing Wnb Provincie Gelderland Wijnbergen De Kwekerij

5 Ontheffing Wnb Provincie Gelderland Wijnbergen De Kwekerij

6 AERIUS-berekening Wijnbergen De Kwekerij

6 AERIUS-berekening Wijnbergen De Kwekerij

7 Watertoets Wijnbergen De Kwekerij

7 Watertoets Wijnbergen De Kwekerij

8 Bureauonderzoek en IVO Wijnbergen De Kwekerij

8 Bureauonderzoek en IVO Wijnbergen De Kwekerij

9 Proefsleuvenonderzoek Wijnbergen De Kwekerij

9 Proefsleuvenonderzoek Wijnbergen De Kwekerij

10 Beoordeling rapport archeologie ODA Wijnbergen De Kwekerij

10 Beoordeling rapport archeologie ODA Wijnbergen De Kwekerij

11 Samenvatting inspraak maart 2021 Wijnbergen De Kwekerij

11 Samenvatting inspraak maart 2021 Wijnbergen De Kwekerij

12 Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing woonbestemming

12 Akoestisch onderzoek ruimtelijke inpassing woonbestemming