

Keppelseweg tussen 384 en 404 Langerak - 2022

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	17
3.5	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Haalbaarheid	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Bodem	25
4.3	Akoestiek	26
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Geurhinder	31
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Bedrijven en milieuzonering	33
4.8	Flora en fauna	36
4.9	Water	40
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	50
4.11	Verkeer en parkeren	51
4.12	M.e.r.-beoordeling	53
Hoofdstuk 5	Wijze van bestemmen	54
5.1	Inleiding	54
5.2	Toelichting op de regels	54
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	61
6.1	Economische haalbaarheid	61
6.2	Marktconsultatie woningen	61
Hoofdstuk 7	Procedure	63
7.1	Algemeen	63
7.2	Inspraak	63
7.3	Overleg	63

Bijlagen toelichting		66
Bijlage 1	Toekomstige inrichting	67
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	68
Bijlage 3	Quicksan flora en fauna	69
Bijlage 4	Flora onderzoek	70
Bijlage 5	Onderzoek marterachtigen en jaarrond beschermd nest	71
Bijlage 6	M.e.r.-beoordeling	72
Bijlage 7	Onderbouwing economische uitvoerbaarheid	73
Bijlage 8	Inrichtingsplan openbare ruimte	74
Regels		75
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	76
Artikel 1	Begrippen	76
Artikel 2	Wijze van meten	83
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	84
Artikel 3	Tuin	84
Artikel 4	Verkeer	86
Artikel 5	Wonen	88
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	94
Hoofdstuk 3	Algemene regels	96
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	96
Artikel 8	Algemene bouwregels	96
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	97
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	98
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	98
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	98
Artikel 13	Overige regels	99
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	100
Artikel 14	Overgangsrecht	100
Artikel 15	Slotregel	101
Bijlagen regels		102
Bijlage 1	Lijst van vrije beroepen	103
Bijlage 2	Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven	104
Bijlage 3	Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijven	105
Bijlage 4	Nota Parkeernormen Auto en Fiets	106
Bijlage 5	Woningbouwstrategie 2019	107

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

VOF Claus & van den Boom heeft in 2005 de planlocatie 'De Kruisbergsche bossen' aan de Keppelseweg in Langerak gekocht. Voor de locatie had VOF Claus & van den Boom een bouwplan voor 15 woningen. Het destijds voorziene bouwplan is echter door veranderende marktomstandigheden financieel niet meer haalbaar. Er is daarom een nieuw bouwplan ontwikkeld, waarin 33 woningen zijn voorzien.

Deze toelichting bevat de ruimtelijke onderbouwing van dit bouwplan. Het oude plan werd door de gemeente Doetinchem planologisch mogelijk gemaakt middels een vrijstellingsprocedure in 2006 op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan 'Langerak 2008'. Dit plan werd in juni 2021 herzien in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021', wat nog steeds de bouw van 15 woningen mogelijk maakt.

Voorliggend bestemmingsplan heeft nog steeds tot doel om op deze locatie woningen te bouwen, alleen het bouwplan is gewijzigd. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In tabel 1.1 zijn de wijzigingen overzichtelijk weergegeven.

Tabel 1: Vergelijking oude en nieuwe situatie

Aspect	Oude situatie	Nieuwe situatie
aantal woningen	15	33
bouwblokken	vrijstaand en twee-onder-een-kap	rijwoningen, twee-onder-een-kap en één vrijstaande woning
bestemming locatie woningen	wonen	wonen
bestemming openbare ruimte	tuin, verkeer	groen, verkeer

1.2 Plangebied

De locatie 'De Kruisbergsche bossen' ligt in het dorp Langerak in de gemeente Doetinchem. Het betreft een onbebouwd gebied aan de Keppelseweg, tussen en achter de huisnummers 404 en 384. In de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied in Langerak weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in Langerak

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit gebied valt binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied - 2021' dat op 24 juni 2021 door de raad van de gemeente Doetinchem is vastgesteld. Dit plan is een actualisering van eerdere bestemmingsplannen, waaronder het plan 'Langerak - 2008' en een aantal parapluperzieningen.

In het vigerende bestemmingsplan gelden op de planlocatie de bestemmingen 'Verkeer', 'Wonen' en 'Tuin'. Een uitsnede van het bestemmingsplan is te zien op afbeelding 1.2. Op deze afbeelding is de planlocatie met rode lijnen weergegeven. In het nieuwe initiatief van VOF Claus & van den Boom is de indeling van de bouwblokken anders dan in het oude initiatief. Daarom vallen de nieuwe woningen niet binnen de bestemming 'Wonen' met bijbehorende bouwblokken zoals weergegeven op afbeelding 1.2. De aard van de planlocatie zal echter niet veranderen: het blijft een woonlocatie.

Door het wijzigen van de voorziene bouwblokken voor de woningen worden ook de wegen in het plangebied aangepast. De bestemming 'Verkeer' is voor een deel van het plan nog steeds passend. In het nieuwe plan komt de toegangsweg voor het grootste deel binnen de huidige bestemming verkeer te liggen.

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan. Daarvoor is dit plan met onderliggende onderzoeken opgesteld.



Afbeelding 1.2: Links een uitsnede uit het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied - 2021' inclusief planlocatie, rechts het nieuwe stedenbouwkundige plan

Naast bovengenoemden enkelbestemmingen gelden in het vigerende bestemmingsplan ook:

- de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4';
- de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie': in dit gebied mogen de gronden niet bebouwd en/of gebruikt worden ten behoeve van een nieuw geluidsgevoelig object tenzij uit een akoestisch rapport blijkt dat wordt voldaan of kan worden voldaan aan de geluidnormen op grond van de Wet geluidhinder. Dit is in het kader van voorliggend bestemmingsplan onderzocht (zie paragraaf 4.3.1)
- de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' met het doel om in woongebieden geen nieuwe risicobronnen toe te staan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De naam van voorliggend plan 'Keppelseweg tussen 384 en 404 Langerak' geeft de ligging van het plangebied aan. De ligging van de locatie binnen het dorp Langerak is te zien op afbeelding 2.1. De zuidelijke grens van de planlocatie wordt gevormd door de bestaande woningen en de parallelweg van de Keppelseweg, N317. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door het Kerkepad. Ten noorden van het Kerkepad bevindt zich natuurgebied 'De Kruisbergsche bossen'. Deze naam wordt door de initiatiefnemer ook gehanteerd voor dit plan.



Afbeelding 2.1: Ligging van de planlocatie in Langerak

Op de planlocatie waren vroeger een autosloperij en oud-ijzerhandel gevestigd. Deze zijn reeds geruime tijd gesloten en gesloopt. De bodem op het terrein is daarna gesaneerd. In de huidige situatie is de planlocatie braakliggend terrein. Een luchtfoto hiervan is de zien op afbeelding 2.2. Het dorp Langerak is gelegen aan de Keppelseweg, de N317. Cruciaal voor de ontstaansgeschiedenis van dit dorp is ijzergieterij Nannoka Vulcanus. Deze ijzergieterij ligt ten zuiden van de locatie 'De Kruisbergsche bossen', aan de andere kant van de Keppelseweg. De eerste woningen in Langerak waren bedoeld voor de werknemers van deze fabriek. In het dorp is sprake van lintbebouwing langs de Keppelseweg. Alleen ter hoogte van het plangebied wordt de lintbebouwing onderbroken. De naastgelegen parallelweg is bedoeld voor de ontsluiting van de woonblokken.

De Keppelseweg N317 loopt dwars door het dorp heen en is tevens de belangrijkste ontsluitingsweg voor het dorp. Aan de ene kant kunnen de inwoners naar Doetinchem rijden, aan de andere kant loopt de weg naar Laag-Keppel en Hummelo. Tevens komen er meerdere bussen door het dorp, dat over een bushalte beschikt bij de ijzergieterij.

De omgeving van Langerak is zeer groen met glooiende vergezichten. Er zijn veel bossen en groengebieden, afgewisseld met boerderijen en landerijen. Op loopafstand van de planlocatie ligt natuurgebied 'De Kruisbergse bossen'. Dit is een bosgebied met veel rivierduinen en vennen. Doetinchem is de meest nabijgelegen kern met alle benodigde voorzieningen. Ook het dorp zelf is groen van karakter, er zijn veel bomen en groenstroken.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto van de planlocatie (bron: Google Maps 2021)

Direct ten westen van de planlocatie liggen enkele woningen en een klein bedrijventerrein. Hier lag een voormalige werkplaats van het transportbedrijf Brutra. Daarnaast ligt het café en zalencentrum 'De Veldhoen'. De Veldhoen is sinds maart 2017 gesloten. Ten oosten van de planlocatie liggen een paar woningen. Achter deze woningen, Keppelseweg 384 tot en met 352, ligt een ander onbebouwd terrein dat al wel een woonbestemming heeft. Dit is nu in gebruik als weiland en maakt geen deel uit van voorliggend plan. Aan de noordkant grenst het plan aan weilanden en 'De Kruisbergse bossen'. In dit gebied ten noorden van de planlocatie ligt op circa 160 m afstand het motorcrossterrein 'TCD Hummelo' (hierna: TCD). Schuin tegenover de planlocatie, aan de andere kant van de Keppelseweg, ligt ijzergieterij Nannoka Vulcanus.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op de locatie 33 woningen te bouwen: 26 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen en 1 vrijstaande woning. Het bouwplan is te zien op afbeelding 2.3. De ontwerptekening is ook in bijlage I opgenomen.



Afbeelding 2.3: Bouwplan 'De Kruisbergsche bossen'

De hoofdopzet van het plan is in lijn met het eerdere plan. Met de ontwikkeling van de locatie wordt de lintbebouwing van de kern Langerak weer aaneengesloten en krijgt de dorpskern een nieuwe impuls. Het plangebied wordt vanaf de parallelweg ontsloten door een weg, die naarmate men verder het gebied in komt, een steeds groener karakter krijgt. Op deze manier blijft het groene karakter van Langerak behouden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte en deels op eigen terrein.

Het plan voor de locatie is afgestemd met de stedenbouwkundige van de gemeente Doetinchem. Ook heeft afstemming met welstand plaatsgevonden. Het achtererfgebied is welstandsvrij.

De ontwikkeling leidt niet tot wezenlijke wijziging van het karakter van de locatie. Het plangebied was reeds bestemd om er woningen te kunnen bouwen. De aanpassing van het plan zorgt ervoor dat de ontwikkeling financieel haalbaar is en dat er wordt ingespeeld op de behoefte aan betaalbare woningen, onder meer voor starters.

Vertaling stedenbouwkundig plan in bestemmingsplan

Omdat er reeds een concreet nieuwbouwplan is ontwikkeld, is de toekomstige situatie gedetailleerd bestemd in voorliggend bestemmingsplan. Er is aangesloten op de regeling in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingsplanregels.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de voorliggende ontwikkeling van de planlocatie 'De Kruisbergsche bossen'. Het gaat om de volgende beleidsdocumenten

Rijksbeleid:

- Nationale omgevingsvisie (NOVI), inwerking getreden op 11 september 2020;
- Ladder voor duurzame verstedelijking, 1 juli 2017;

Provinciaal beleid:

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld op 19 december 2018;
- Omgevingsverordening Gelderland, vastgesteld op 19 december 2018;

Regionaal beleid:

- Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, vastgesteld 26 april 2012;
- Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025, vastgesteld 25 juni 2015;

Gemeentelijk beleid:

- Structuurvisie Doetinchem 2035, vastgesteld 26 september 2013;
- Doetinchem Natuurlijk Duurzaam, vastgesteld 16 februari 2016;
- Woningbouwstrategie 2019, vastgesteld 28 november 2019;
- Lokale woonagenda Gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld 22 september 2016;
- Groenstructuurplan 2017, vastgesteld 31 augustus 2017;
- Mobiliteitsvisie 2016-2026, vastgesteld 3 november 2016;
- Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017-2020, vastgesteld 8 juni 2017.

Bovenstaande beleidsdocumenten worden in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

De volgende beleidsdocumenten zijn niet relevant voor de ontwikkeling van onderhavige planlocatie en worden daarom niet verder toegelicht in deze ruimtelijke onderbouwing:

- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Rijksoverheid, vastgesteld op 22 augustus 2011, inclusief de latere aanvullingen;
- Cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- Afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
- Beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem, vastgesteld 25 april 2019;
- Masterplan Schil, Gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- Cultuurnota Dossier Cultuur 2003, Gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- Detailhandelsbeleid Doetinchem, Gemeente Doetinchem, 18 juli 2013;
- Visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
- Kantorennota 'Ruimte voor kantoren', Gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- Beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA), vastgesteld 27 juni 2019;
- Continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de NOVI is 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' als nationaal belang benoemd. Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen voor een redelijke prijs, of dat in de praktijk nu huren of kopen betekent. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Goed wonen betekent een fijne, leefbare omgeving en dat er genoeg woningen zijn voor iedereen en voor elke levensfase: van studentenkamers tot levensloopbestendige (zorg)woningen. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot

Onderzoek en conclusie

De geplande ontwikkeling in dit plan sluit aan het hierboven beschreven nationaal belang. Middels het ontwikkelen van een locatie met woningen krijgt het dorp Langerak een impuls en wordt tegemoet gekomen aan een maatschappelijke behoefte van de gemeente Doetinchem. De realisatie van 33 woningen past binnen de door de gemeente opgestelde Woningbouwstrategie 2019. Het plan voldoet hiermee aan de NOVI en geeft uitvoering aan het nationaal belang 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'.

3.2.2 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:

1. is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. 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

1. *Is er 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'.

Het voorliggende plan voorziet in 33 nieuwe woningen. In het vigerende bestemmingsplan zijn 15 woningen reeds planologisch mogelijk gemaakt. Ondanks dat er door de herverkaveling van de woningen geen nieuw ruimtebeslag is, wordt de uitbreiding van 15 naar 33 woningen beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een motivering van het plan volgens de Ladder uitgevoerd, waarin bezien wordt of de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt en of er behoefte is aan de ontwikkeling.

2. *Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?*

De Ladder streeft vanuit het perspectief van duurzaamheid na om zo veel mogelijk te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit jurisprudentie blijkt dat gronden waarop een agrarische bestemming rust en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, geen onderdeel uitmaken van 'bestaand stedelijk gebied'. De locatie is gelegen in het centrum van het dorp Langerak en heeft reeds een woonbestemming. De ontwikkeling vindt dan ook plaats binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen en er is daarmee sprake van bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van ligging buiten bestaand stedelijk gebied.

Volledigheidshalve zijn ook het verzorgingsgebied en de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling beschouwd.

3. *Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?*

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet volgens de Ladder de behoefte beschreven worden. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het aanbod in al aanwezige planologische besluiten, ook als die feitelijk nog niet gerealiseerd zijn. Dit binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

De woningbehoefte in de periode 2018-2028 voor de kern Doetinchem is indicatief 1.290 tot 1.955 woningen. In deze woningbehoefte wordt niet voorzien middels bestaande planologische besluiten. De toevoeging van 18 woningen ten opzichte van de 15 in het vigerende bestemmingsplan reeds toegestane woningen betreft een klein aantal in relatie tot de woningbehoefte in Doetinchem voor de periode tot 2028. In bijlage 7 is deze behoefte nader onderbouwd in relatie tot de gemeentelijke woningbouwstrategie. De stelregel is dat binnen het bestaande stedelijke gebied woningen in principe mogen worden toegevoegd als daar aantoonbare behoefte aan is. Daarnaast kunnen woningen worden toegestaan als die een bijdrage leveren aan het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit door leegstand te bestrijden. Overigens moeten deze woningen natuurlijk ook in een behoefte voorzien. Onveranderd is gebleven dat in alle gevallen inbreiding (bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied) gaat voor uitbreiding. Er is met de ontwikkeling geen sprake van onnodig extra ruimtebeslag, daar de uitbreiding van 15 naar 33 woningen plaatsvindt middels verdichting van een locatie waar reeds een woonbestemming op ligt. Het is daarmee inbreiding en geen uitbreiding en er is door de woningen op deze locatie te situeren sprake van efficiënt ruimtegebruik middels verdichting. Ook wordt met de realisatie van het plan het van oorsprong aaneengesloten bebouwingslint van Langerak langs de Keppelseweg weer gesloten en wordt een reeds geruime tijd braakliggende locatie weer op nette wijze ingericht.

De Woon- en Vastgoedmonitor Achterhoek (d.d. 4 juni 2021) die door Companen en Moventem wordt uitgevoerd in opdracht van 8RHK ambassadeurs, de 7 Achterhoekse gemeenten, de woningcorporaties en de provincie Gelderland geeft de actuele stand van zaken, trends en ontwikkelingen op de regionale woon- vastgoedmarkt weer. Hieruit blijkt dat de woningbehoefte in de regio groeit, wegens huishoudensverdunning en doordat er na een lange periode van bevolkingsafname tegenwoordig sprake is van bevolkingsgroei. De druk op de woningmarkt in de regio neemt toe. In Doetinchem en Oude IJsselstreek is de verhitting van de koopmarkt binnen de regio het sterkst. Het aanbod droogt op. De vraag groeit door. Nieuwe woningen zijn nodig om tekorten niet op te laten lopen. Het plan Kruisbergsche Bossen is in de Woon- en Vastgoedmonitor meegenomen in de bekende woningbouwplannen. Daarmee is de locatie meegerekend in de analyses van woningvraag en -aanbod in de regio, waarvoor aldus geconcludeerd is dat er - zeker in Doetinchem - sprake is van grote krapte op de koopmarkt. Het plan voorziet aldus in een actuele behoefte. Op grond van de Woningbouwstrategie 2019 en de huidige marktsituatie van krapte op de woningmarkt die ook in Doetinchem aan de orde is zoals blijkt uit de Woon- en Vastgoedmonitor Achterhoek, kan worden geconcludeerd dat er behoefte is en blijft aan woningen en dat het plan voorziet in een bestaande behoefte in het verzorgingsgebied van Doetinchem.

Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en voorziet in een behoefte. Tevens is er geen sprake van onnodig extra ruimtebeslag door verdichting van een locatie die reeds een woonbestemming heeft. Het plan voldoet daarmee aan de Ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

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

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

Onderzoek en conclusie

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve 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.

De woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt worden aardgasloos gebouwd en sluiten op dit beleid aan.

Themakaarten

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

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

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Vanuit de raadpleging van de themakaarten behorend bij de omgevingsvisie blijkt alleen de themakaart ruimtelijk beleid relevant voor onderhavig plan. Deze kaart geeft aan dat het plangebied in een zone ligt waar grote zonneparken en windenergie mogelijk zijn. In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats voor opwekking van windenergie en worden geen zonneparken mogelijk gemaakt. Dit beleid is daarom niet verder van toepassing. Op de themakaarten waterbeleid, milieubeleid, natuur- en landschapsbeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op het plangebied.

Uitvoering beleid

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

- regionaal waterprogramma; handreiking plussenbeleid;
- beleidslijn windenergie.

Het voorliggende plan heeft geen betrekking op de handreiking plussenbeleid of de beleidslijn windenergie. Toetsing hieraan is dus niet nodig. Het regionaal waterprogramma vormt, samen met de onderdelen op het gebied van water in de Omgevingsvisie, 'het beleid' op het thema water. Het Regionaal waterprogramma is tevens het verplichte regionale waterplan op grond van artikel 4.4 van de Waterwet. Het bevat geen nieuw beleid, maar is een voortzetting van het bestaande waterbeleid. De onderwerpen die belicht worden zijn:

- water en ondergrond;
- waterveiligheid en -overlast;
- water en natuur;
- water en kwaliteit;
- water en gebruik.

Op de themakaart waterbeleid zijn diverse onderdelen ook terug te vinden. Bij plannen die in of nabij locaties op de themakaart liggen, moet het waterprogramma meegenomen worden bij de toetsing. In paragraaf 4.9 van dit rapport wordt het aspect water uitvoerig beschouwd.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 31 maart 2021 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 16 april 2021. 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 gesprek met de omgeving.

De verordening bevat onder andere regels op het gebied van:

- woonlocaties en recreatiewoningen (afdeling 2.1);
- bodem (afdeling 3.3);
- geluidhinder (afdeling 3.4);
- natuur (afdeling 3.6);
- water (hoofdstuk 4).

In afdeling 2.1 zijn artikelen met (instructie)regels voor de regionale woonagenda opgenomen. Hier wordt voorgeschreven dat per regio de gemeentebesturen een regionale woonagenda opstellen. De toetsing aan de regionale woonagenda wordt in paragraaf 3.4.2 behandeld. De onderwerpen bodem, geluidhinder, natuur en water worden in hoofdstuk 4 uitvoerig beschouwd en getoetst. Voor het overige staan in de Omgevingsverordening geen specifieke regels die de ontwikkeling beïnvloeden. Het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en er zijn evenwichtige afwegingen voor het gebruik van de fysieke leefomgeving gemaakt, zodat dit plan voldoet aan het beoordelingskader. De realisatie van 33 nieuwe woningen is in lijn met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

Op 26 april 2012 hebben de gemeenten Winterswijk, Oost-Gelre, Oude-IJsselstreek, Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem en Montferland de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale Visie Achterhoek uit 2004.

Als basis voor ruimtelijk beleid zijn een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

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



Afbeelding 3.1: Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

De kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

Landschap

De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staat hier ook verder beschreven. Langerak valt onder het landschapstype 'Rivierduinen'. Hier moet het totale landschapsbeeld behouden worden. Er zijn geen belangrijke landschappelijke of stedelijke toevoegingen gewenst en er mogen in het landelijk gebied geen nieuwe bouwlocaties komen.

Infrastructuur

Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk of wenselijk is.

Dorpenlandschap

Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft/Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/ of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

Overige speerpunten: deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd.

Onderzoek en conclusie

Binnen het landschapstype rivierduinen zijn geen landschappelijke of stedelijke toevoegingen gewenst en in het landelijk gebied mogen geen nieuwe bouwlocaties komen. In dit geval is er geen sprake van een nieuwe bouwlocatie, er wordt gebruik gemaakt van een bestaande mogelijkheid. Het plan is midden in het dorp Langerak gelegen. De beoogde woningbouw heeft geen negatief effect op de landschappelijke kwaliteiten en voorziet ook niet in een nieuwe bouwlocatie in landelijk gebied. Het plan zorgt juist voor het completeren van de lintbebouwing langs de Keppelseweg. Het beoogde plan strookt 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 schetst 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 kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10 %. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De 7 gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe de Woningbouwstrategie 2019 en een lokale woonagenda opgesteld. Op 28 november 2019 is de Woningbouwstrategie 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor Doetinchem betekent dit dat is ingestemd met een maximaal aantal woningen. In de gemeente Doetinchem is de indicatieve woningbehoefte 1.290 tot 1.955 woningen voor de periode 2018-2028.

De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn in de lokale woonagenda verder uitgewerkt. De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is op 22 september 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze wordt behandeld in paragraaf 3.5.3 Woningbouwstrategie 2019 en paragraaf 3.5.4 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden 4 thema's, waarvan er 3 relevant zijn. Dit zijn:

1. beherend ontwikkelen van stad en platteland;
2. kwaliteit versus kwantiteit;
3. economische kansen.

1. 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. Acupunctuur in de stad is belangrijk bij nieuwe ontwikkelingen. Het doel hiervan is het in harmonie door ontwikkelen van de stad op basis van bestaande kwaliteiten.

2. Kwaliteit versus kwantiteit

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. Onderdeel hiervan is dat ouderen steeds langer thuis blijven wonen. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overall weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

3. 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.

Gebiedsgerichte uitwerking

Op het plangebied liggen 3 gebiedsgerichte uitwerkingen van de structuurvisie:

1. oogsten in het buitengebied;
2. acupunctuur in de stad ;
3. beleef het land.

1. Oogsten in het buitengebied

De overkoepelende opgave 'Beleef het land' schetst de doelstelling om karakteristieken in het landschap te versterken zodat de verschillende deelgebieden nog meer smoel krijgen en daarmee hoger scoren in de beleving. De deelopgave 'Oogsten in het buitengebied' kan beschouwd worden als een uitwerking daarvan. Er zijn 5 plekken aangewezen in de gemeente Doetinchem waar deze opgave op gericht is. Langerak is een van die plekken. Doelstelling van deze opgave is om op die plaatsen waar sprake is van het samengaan van extreem hoge kwaliteiten, bijvoorbeeld op het gebied van natuurwaarden of cultuurhistorie, extra inspanningen te leveren. Door de kwaliteiten met elkaar te verbinden, kunnen ze samen een heel bijzondere locatie opleveren. Daarnaast zijn er nog plekken in het buitengebied waar in het verleden plannen voor bestonden, maar waarvan de toekomst om verschillende redenen nu onduidelijk is. Door deze opnieuw te bekijken, kunnen zij mogelijk een nieuwe, meer onderscheidende functie in het buitengebied gaan innemen. Het buurtschap Langerak bevindt zich op een landschappelijke verhoging met op zichtafstand de uiterwaarden van de Oude IJssel en aan de andere kant de Kruisbergsche Bossen. De Keppelseweg doorsnijdt dit gebied en vormt het lint waarlangs de bebouwing van Langerak zich aaneen heeft geregen. De Keppelseweg is een van de historische toegangswegen van de stad Doetinchem. De Keppelseweg is in de loop van de jaren gemoderniseerd en dus breder geworden. Een belangrijk complex in Langerak is de ijzergieterij Vulcanus. Bebouwing anders dan het Vulcanuscomplex is wisselend van kwaliteit en karakter en bestaat uit nieuwbouw, een aantal aansprekende jaren dertig woningen en enkele iets oudere woningen. Het gebied rondom Langerak heeft deels de bestemming 'Agrarisch', deels 'Agrarisch met waarden'. Er liggen kansen om de oude entree naar de stad Doetinchem nog meer impact te geven en de banden aan te halen. Ook moet het mogelijk zijn om de verschillende kwaliteiten langs de Keppelseweg, variërend van het industrieel relict, tot de bijzondere landschapselementen sterker naar voren te laten komen. De relatie met aan de ene kant de uiterwaarden en aan de andere kant de hoger gelegen bossen, zou veel meer voelbaar gemaakt kunnen worden.

De locatie van het plan de Kruisbergsche Bossen ligt in de lintbebouwing van Langerak. De locatie is in het verleden bebouwd geweest en heeft reeds een woonbestemming, die alleen nog niet gerealiseerd is. Met de realisatie van het plan wordt het bebouwingslint op deze plek weer aaneengesloten zoals oorspronkelijk het geval was en wordt een reeds geruime tijd braakliggende locatie weer op nette wijze ingericht. Met de aaneensluiting van het bebouwingslint en de inrichting van het braakliggende terrein worden het bebouwingslint van Langerak en de entree naar de stad Doetinchem versterkt.

2. Acupunctuur in de stad

Doelstelling van de opgave 'Acupunctuur in de stad' is het in harmonie doorontwikkelen van de stad op basis van bestaande kwaliteiten. Nieuwe omstandigheden vragen om relatief kleine en gedoseerde aanpassingen. De ingreep moet iets bijdragen aan z'n omgeving en bij voorkeur een kwaliteit toevoegen. Deze opgave gaat nog uit van een situatie waarin sprake was van een afnemend bevolkingsaantal in

Doetinchem. Uit de actuele ontwikkelingen van de bevolking en woningmarkt blijkt dat er tegenwoordig sprake is van een toenemende bevolking en van krapte op de woningmarkt. Dit volgt uit de actuele Woon- en Vastgoedmonitor Achterhoek. Het beleid uit de structuurvisie en deze opgave is daardoor niet meer actueel. Desondanks zorgt de voorgenomen ontwikkeling van de locatie voor een opwaardering van een braakliggende locatie en sluit daarmee aan op het beleid.

3. *Beleef het land*

Doelstelling van de opgave 'Beleef het land' is het behoud en de versterking van bestaande landschapskarakteristieken. Binnen het gevarieerde landschap moet er extra aandacht komen voor de cultuurhistorische parels. Dit samenspel kan de attractiviteit van het buitengebied verder vergroten. Door gebruik te maken van de grote verschillen in het landschap, wordt het mogelijk om functies onder te brengen in de gebieden die zich daar het beste voor lenen. Een recreatief netwerk verbindt in deze ambitie de uiteenlopende kwaliteiten met elkaar.

Deze opgave richt zich met name op het echte buitengebied met agrarische waarden. De locatie van het plan Kruisbergsche Bossen ligt in de kern Langerak en niet binnen het agrarisch buitengebied. De opgave 'Beleef het land' bevat geen beleidspunten die relevant zijn voor deze voorgenomen ontwikkeling.

Onderzoek en conclusie

Uit de structuurvisie komt naar voren dat de gemeente Doetinchem nastreeft dat er voor elke inwoner een passende woning is. In het kader van bovenstaande thema's sluit het ontwikkelen van woningen op de planlocatie 'De Kruisbergsche bossen' goed aan bij de behoefte en ontwikkeling in de stad. De locatie is momenteel een stuk braakliggend grond midden in een kern. Door dit te ontwikkelen is er zowel sprake van kwalitatief als van behorend ontwikkelen, omdat er gebruik wordt gemaakt van een bestaande mogelijkheid. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de Structuurvisie Doetinchem 2035.

3.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken. Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zonnepanelen, 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

Duurzaamheid is zeer belangrijk voor de gemeente Doetinchem. Bij het ontwerpen van de woningen wordt hier rekening mee gehouden. Dit komt onder andere terug in het groene karakter van de planlocatie. Verder voldoet het plan aan de wettelijke vereisten ten aanzien van duurzaamheid.

3.5.3 Woningbouwstrategie 2019

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Woningbouwstrategie 2019 vastgesteld. De Woningbouwstrategie 2019 biedt ruimte om, onder bepaalde voorwaarden, nieuwe woningen te realiseren die aansluiten bij de vraag om in gemeente Doetinchem te wonen.

De afgelopen jaren waren er, vanwege afspraken binnen de Achterhoek, beperkte mogelijkheden om nieuwe woningen te realiseren. Naar aanleiding van recente onderzoeken en signalen vanuit de samenleving, hebben Achterhoekse gemeenten nu meer ruimte om medewerking te verlenen aan het realiseren van nieuwe woningen die aansluiten bij de behoefte.

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

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

Onderzoek en conclusie

De gemeente Doetinchem heeft bevestigd dat de Planlocatie Kruisbergsche bossen te Langerak valt onder de kern Doetinchem en overeenkomstig dient te zijn met de Woningbouwstrategie 2019. Met het herziene plan op de planlocatie Kruisbergsche bossen worden (ten opzichte van het bestaande aantal onherroepelijk bestemde aantal woningen van 15) 18 extra woningen toegevoegd. Dit is een geringe bijdrage aan de gegeven woningbehoefte indicatie van 1.290 – 1.955 woningen voor de kern Doetinchem in de periode 2018-2028. Daarnaast worden in het plangebied verschillende woningtypen gerealiseerd waardoor wordt voorzien in de gevraagde woningbehoefte. In de gemeente Doetinchem is vooral behoefte aan goedkope rijwoningen en tweekappers (tot € 185.000) en iets duurdere koopwoningen (tot € 250.000). In de Woningbouwstrategie 2019 wordt gesteld dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Het plangebied maakt, in termen van de Woningbouwstrategie 2019, deel uit van de kern Doetinchem en is reeds bestemd voor wonen. Aldus is er sprake van inbreiding en niet van uitbreiding in het buitengebied van Doetinchem. De beoogde ontwikkeling past hiermee binnen de Woningbouwstrategie 2019. Door onderhavig bouwplan planologisch mogelijk te maken, kan deze locatie nu actief worden ontwikkeld.

Daarnaast draagt dit initiatief bij aan de ambitie van Doetinchem om te groeien naar 70.000 inwoners. Op 5 november 2020 heeft de gemeenteraad de begroting voor 2021 vastgesteld. Daarbij heeft het college ook de ambitie uitgesproken om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Doetinchem is de centrumgemeente van de Regio Achterhoek. Ze biedt voorzieningen van hoge kwaliteit voor de hele regio. Er zijn grote uitdagingen maar ook kansen op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie en bereikbaarheid. Doetinchem wil die kansen gebruiken en zet daarom in op groei, zodat de breed gewaardeerde voorzieningen in stand gehouden kunnen worden. Bij die ambitie om te groeien hoort ook een groei van de woningvoorraad. Dit initiatief draagt bij aan die ambitie.

3.5.4 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025

Met de demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende regionale afspraken over het aantal nieuw te bouwen woningen, komt de nadruk meer te liggen op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. De lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld op 22 september 2016, is een lokale

uitwerking van de opgaven zoals die in de Regionale woonagenda omtrent de kwaliteit van de woningvoorraad zijn benoemd. Het gaat hierbij om opgaven op het gebied van duurzaamheid en het langer zelfstandig thuis wonen.

In de lokale woonagenda wordt onder andere de ambitie uitgesproken dat de woningvoorraad in de gemeente Doetinchem bijdraagt aan energieneutraliteit van de gemeente Doetinchem in 2030 en wordt gekenmerkt door een hoge mate van levensloopbestendigheid om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Aan deze ambitie kan invulling worden gegeven door enerzijds alle nieuwbouwwoningen tot 2025 (bijna) energieneutraal te bouwen door vernieuwende concepten (zoals nul-op-de-meterwoningen en all-electricwoningen) toe te passen en anderzijds te voldoen aan de eisen van WoonKeur. Het laatste bedoeld als certificaat voor woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten.

Onderzoek en conclusie

Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de duurzaamheidsambities van de gemeente Doetinchem. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten ten aanzien van duurzaamheid. Ook bij de bouw wordt hier rekening mee gehouden. Het ontwikkelen van de planlocatie past binnen de kwalitatieve ambities van de gemeente.

3.5.5 Groenstructuurplan 2017

Het Groenstructuurplan 2017 vormt de basis van de groene bestemming in de bestemmingsplannen van de gemeente Doetinchem. 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

In het ontwerp voor het plangebied zijn groenvoorzieningen opgenomen in het middengebied langs de ontsluitingslus en aan de zuidwestkant in de vorm van een (groen) speelterrein. Mede vanwege de beperkte oppervlakte van het plangebied is er geen sprake van structuurbepalend groen. Voor de groenvoorzieningen wordt geen afzonderlijke bestemming 'Groen' opgenomen (volgens de systematiek van bestemmen geldt dat alleen voor de hoofdgroenstructuren in de gemeente), maar zij kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Verkeer'.

Ook de parkeerplaatsen worden zo groen mogelijk gerealiseerd, door middel van een openstructuur bestrating waar gras doorheen kan groeien. Als er geen auto's aanwezig zijn, dan is er geen sprake van lege, grijze vakken. Op basis hiervan is de beoogde ontwikkeling in lijn met de gestelde doelstellingen in het Groenstructuurplan 2017. Het groene karakter van de voorgenomen ontwikkeling is afgestemd met de stedenbouwkundige van de gemeente Doetinchem.

3.5.6 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 onze 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 persé 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 wegcategoryplan hebben alle wegen op gemeentelijk grondgebied een functie gekregen.

Onderzoek en conclusie

Voor de planlocatie De Kruisbergsche bossen is naar aanleiding van het Mobiliteitsvisie onderzoek verricht naar de ontsluiting en de parkeerbalans. Dit onderzoek met de bijbehorende uitgangspunten en oplossingsrichtingen is opgenomen in paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren. Op basis van dit onderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen kan worden gesteld dat de beoogde wijziging aansluit op de Mobiliteitsvisie.

3.5.7 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. exploitatie: de parkeereexploitatie 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 automobilititeit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig worden beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, e.d. inzichtelijk maken.

Onderzoek en conclusie

Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Als dit zo is, blijkt dit uit de tekst onder het bepaalde aspect.

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn 4 inrichtingen gelegen met voor de planlocatie relevante milieurechten, te weten ijzergieterij Nannoka Vulcanus, motorcrossterrein TCD, café en zalencentrum De Veldhoen en een werkplaats van transportbedrijf Brutra. Zoals reeds naar voren is gekomen in deze toelichting bestaat het nieuwe plan voor een groot deel uit het wijzigen van de bouwblokken. Deze wijziging verandert niets aan de aard van de ontwikkeling. Er ligt reeds jarenlang een bestemming voor woningbouw op de planlocatie 'De Kruisbergsche bossen'. Voor wat betreft de herverkaveling binnen de planlocatie geldt dat de nieuwe bouwblokken niet dichterbij de omliggende inrichtingen komen te liggen dan in het vigerende bestemmingsplan dan wel dan bestaande woningen al liggen ten opzichte van deze inrichtingen. De herverkaveling leidt daarom in het kader van milieuhinder in relatie tot omliggende inrichtingen niet tot knelpunten.

De gemeente Doetinchem heeft in het verleden al driemaal een formeel planologisch besluit genomen dat woningbouw op de locatie 'De Kruisbergsche bossen' mogelijk maakt. Het gaat om een vrijstelling op grond van artikel 19 van de destijds geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening, genomen in 2006, het bestemmingsplan 'Langerak 2008' en het bestemmingsplan 'Stedelijke gebied - 2021'. De eerste twee besluiten zijn onherroepelijk geworden en hebben de bouw van woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Sindsdien zijn er geen ingrijpende veranderingen in relevant beleid, zoals behandeld in het beleidskader in Hoofdstuk 3, geweest. Uit het beleidskader is reeds opgemaakt dat er op basis van beleid geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Omdat de bouw van woningen op de locatie al meerdere keren planologisch mogelijk is gemaakt, wordt er niet verwacht dat bij deze ontwikkeling problemen zijn met betrekking tot de haalbaarheid. In de rest van dit hoofdstuk wordt dit onderbouwd.

4.2 Bodem

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het vigerende bestemmingsplan is de bodem geschikt verklaard voor een woonbestemming. Er heeft in het verleden reeds een bodemsanering plaatsgevonden. Eind 2003 is in opdracht van Exploitatiemaatschappij W.J. Piek B.V. begonnen met een sanering in 2 fasen. Het saneringsplan hiervoor is 24 januari 2003 goedgekeurd door de provincie Gelderland (beschikkingnummer MW2002.37762). De sanering is milieukundig begeleid door Ecopart B.V. De eerste fase van de sanering is in 2008 afgerond.

Door Ecopart B.V. is op 1 oktober 2008 een saneringsevaluatie opgesteld (Saneringsevaluatie: Ecopart B.V., 1 oktober 2008, 13386, versie 1.00). De conclusie hiervan luidt dat de bodemverontreiniging in de vaste bodem volledig gesaneerd is. Voor de verontreiniging in het grondwater was een plicht tot monitoring van kracht. De provincie heeft op 28 november 2008 ingestemd met het evaluatieverslag van Ecopart B.V. (Provincie Gelderland, 28 november 2008, zaaknummer besluit 2008-017001). De initiatiefnemer van het plan is met de voormalige eigenaar van de gronden overeengekomen dat de tenaamstelling van de tweede fase van de sanering, te weten de grondwatermonitoring, wordt gewijzigd naar de initiatiefnemer. In 2018 is in

afstemming met de provincie Gelderland en de Omgevingsdienst Regio Achterhoek, het bevoegd gezag, tot een herziene aanpak voor de grondwatermonitoring gekomen. Op 12 april 2018 is afgesproken de monitoring vorm te geven middels drie monitoringsrondes in één jaar. Dit is vastgelegd in een monitoringsplan dat op 5 februari 2019 als wijziging op het saneringsplan door de provincie Gelderland is goedgekeurd.

Deze monitoring is inmiddels geheel uitgevoerd en resulteert in de volgende conclusies:

- er zijn in de drie monitoringsrondes geen gehalten aan chroom gemeten boven de 16 µg/liter. Het maximale gemeten gehalte zit daar zelfs ver onder (4,7 µg/liter). De omvang van de sterke verontreiniging blijft gelijk of neemt af. Conform het gewijzigde saneringsplan is een stabiele eindsituatie hiermee aangetoond;
- gezien de meetresultaten van de monitoringsrondes kan gesteld worden dat er geen sprake is van verspreiding naar een kwetsbaar object;
- met de conform het gewijzigde saneringsplan aangetoonde monitoring resteert er minimale zorg. Enkel registratie van de restverontreiniging wordt noodzakelijk geacht.

Met de uitgevoerde monitoring is een stabiele eindsituatie aangetoond. Hiermee is tevens fase II van het saneringsplan afgerond.

In de tussentijd zijn er geen activiteiten op de planlocatie ontplooid, waardoor er geen sprake is van nieuwe bodemvervuilende activiteiten. Om deze reden kan ervan worden uitgegaan dat de bodem in de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een (aanvullend) bodemonderzoek ten behoeve van dit plan is daarom niet noodzakelijk.

Onderzoek en conclusie

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor een woonbestemming. In het verleden heeft een bodemsanering op de planlocatie plaatsgevonden. In de tussentijd zijn er geen activiteiten op de planlocatie ontplooid, waardoor er geen sprake is van nieuwe bodemvervuilende activiteiten. In 2019 en 2020 is grondwatermonitoring op de planlocatie uitgevoerd en afgerond en geconcludeerd dat er een stabiele eindsituatie is. Daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering voor het plan.

4.3 Akoestiek

4.3.1 Industrielawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat rond industrierreinen waarop bepaalde, krachtens het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Gezoneerde inrichtingen 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 gezoneerde inrichtingen. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting door Industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde Industrielawaai).

In de omgeving van de planlocatie liggen 2 gezoneerde inrichtingen, te weten:

- ijzergieterij van Nannoka Vulcanus Doetinchem B.V.;
- motorcrossterrein Heksenplas van TCD Hummelo.

De planlocatie ligt buiten de zonering van de ijzergieterij, echter wel binnen het invloedsgebied. Daarnaast ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van TCD Hummelo.

Voor niet-gezoneerde vergunningplichtige inrichtingen, te weten De Veldhoen en Brutra, is de toegestane geluidbelasting vastgelegd in de omgevingsvergunning. Voor bedrijven die vallen onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, kortweg Activiteitenbesluit milieubeheer, gelden algemene geluidsvoorschriften.

De effecten van specifieke inrichtingen op de planlocatie worden behandeld in paragraaf 4.7.

4.3.2 Wegverkeerslawaai

Witteveen+Bos heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. Dit is opgenomen in bijlage 2. In deze paragraaf worden de resultaten hiervan weergegeven. Deze paragraaf heeft betrekking op het wegverkeerslawaai ten gevolge van de Keppelseweg.

Beleidskader

Wet geluidhinder

Bij het middels een planologische procedure mogelijk maken van realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg, is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De zonebreedte van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering van de weg. Voor de N317 geldt dat dit een binnenstedelijke weg is met ter hoogte van de planlocatie 2 rijstroken. De zonebreedte van de N317 ter plaatse van de planlocatie bedraagt hierdoor 200 m. Hierdoor valt de planlocatie binnen de zone van de N317.

De geluidsbelasting wordt getoetst ter plaatse van de gevels van de geprojecteerde woningen. Voor een nieuwe woning binnen de zone van een binnenstedelijke weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. De overige wegen nabij de planlocatie zoals het Kerkepad en de wegen binnen de planlocatie zijn akoestisch niet relevant.

Reken- en meetvoorschrift geluid 2012

Sinds 1 juli 2012 is het 'reken- en meetvoorschrift geluid 2012' van toepassing (RMG 2012). Dit is van toepassing op voorliggend onderzoek.

Aftrek artikel 110g Wet geluidhinder

Op de berekende waarde wordt een correctie in overeenstemming met artikel 110g van de Wet geluidhinder toegepast. Dit artikel voorziet in de verwachte afname van de geluidemissie van verkeersbronnen in de toekomstige situatie: de tijdelijke (artikel 3.4 tweede lid) aftrek is geregeld in art. 3.4, eerste lid RMG2012 en bedraagt:

- a. 3 dB voor wegen met snelheid van 70 km/u of meer en de geluidsbelasting t.g.v. de weg, zonder aftrek art. 110g Wgh, 56 dB;
- b. 4 dB voor wegen met snelheid van 70 km/u of meer en de geluidsbelasting t.g.v. de weg, zonder aftrek art. 110g Wgh, 57 dB;
- c. 2 dB voor wegen met snelheid van 70 km/u of meer en de geluidsbelasting t.g.v. de weg, zonder aftrek art. 110g Wgh, afwijkt van bovengenoemde bedragen;
- d. 5 dB voor overige wegen;
- e. 0 dB bij bepaling van de geluidwering van de gevel (toepassing art. 3.2 en 3.3 Bouwbesluit 2012 en art. 111b Wgh).

De rijnsnelheid bedraagt hier maximaal 50 km/uur, derhalve is de aftrek conform art. 110g 5 dB.

Verkeersgegevens N317

In tabel 4.1 zijn de verkeerscijfers opgenomen op het wegvak ter hoogte van de planlocatie.

Tabel 4.1: Verkeersintensiteiten N317

Voertuigcategorie/periode	Gemiddelde uurintensiteit, mvt/uur		
	Dagperiode 07.00 - 19.00 uur	Avondperiode 19.00 - 23.00 uur	Nachtperiode 23.00 - 07.00 uur
lichte voertuigen	579	296	76
middelzware voertuigen	47	11	7
zware voertuigen	30	7	4

De wegdekverharding bestaat binnen de bebouwde kom uit Dicht Asfalt Beton (DAB). Buiten de bebouwde kom komt het wegdektype overeen met Dunne deklaag B. De rijsnelheid bedraagt ter hoogte van de planlocatie maximaal 50 km/uur. Buiten de bebouwde kom bedraagt de rijsnelheid 80 km/uur.

Situering kavels

Voor de berekeningen is uitgegaan van het aangeleverde ontwerp. Afbeelding 4.1 geeft de ligging van de woningen weer. Voor de woningen is uitgegaan van 3 bouwlagen. De nummers van de woningen komen overeen met de nummers van de toetspunten in de bijlage van het onderzoeksrapport.



Afbeelding 4.1: Situering woningen

Berekeningen en resultaten

Akoestisch overdrachtsmodel

Er is een akoestisch overdrachtsmodel opgesteld op basis van het plan en de verkeersgegevens. Hiertoe is gebruik gemaakt van Geomilieu versie 5.21. Op de gevels van de woningen zijn toetspunten gemodelleerd. Akoestisch harde bodemgebieden zoals water, wegen en het bouwvlak zijn met een bodemfactor van 0 % ingevoerd. De overige gebieden zijn akoestisch zacht.

Een overzicht van het model en de ligging van de toetspunten is in detail opgenomen in bijlage 2.

Resultaten

In onderstaande tabel is enkel voor de bouwblokken met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde de maximaal berekende geluidbelasting per woning, inclusief aftrek art. 110g Wgh, opgenomen. De complete lijst met resultaten per toetspunt is opgenomen in bijlage 2.

Nr.	Geluidbelasting L_{den} [dB]		
	Hoogte 1,5 m	Hoogte 4,5 m	Hoogte 7,5 m
11	58	59	59
12	59	59	59
13	53	54	54
14	51	52	53
15	49	51	51
16	46	49	50
17	45	48	50
18	46	49	50
19	41	47	49
20	42	47	49
21	45	49	50
22	47	50	51
23	45	48	50

Tabel 4.2: Maximale geluidbelasting per woning inclusief aftrek artikel 110g Wgh

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de N317 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op 13 woningen overschrijdt. De maximale geluidbelasting als gevolg van de N317 (inclusief aftrek art. 110g Wgh) bedraagt 59 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient er een hogere waarde, voor de woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, aangevraagd te worden vanwege het wegverkeerslawaaï. Het bevoegd gezag mag hogere waarden alleen verlenen als toepassing van maatregelen ondoeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Als maatregel om de geluidbelasting te reduceren is het toepassen van stil wegdek theoretisch een optie. De reductie van de geluidbelasting door toepassing van dunne deklagen type B op de N317, binnen de bebouwde kom (aansluitend op de bestaande dunne deklaag B), is circa 3 dB. Door het toepassen van een stil wegdek binnen de bebouwde kom resteren er 6 woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het gaat om de nummers, zoals aangegeven in afbeelding 5.1, 11 tot en met 15 en nummer 22. Zoals aangegeven is het toepassen van stil wegdek theoretisch een optie. Echter, is de geluidreductie beperkt en leidt niet tot het wegnemen van alle overschrijdingen. Daarnaast is deze bronmaatregel naar verwachting financieel niet haalbaar in verhouding tot onderhavig plan.

Het toepassen van overdrachtsmaatregelen zoals het plaatsen van een geluidsscherm is op deze locatie niet effectief vanwege de benodigde onderbrekingen in het scherm ter plaatse van de inritten naar de bestaande en nieuwe woningen.

Cumulatie

Cumulatie van geluidbronnen is niet aan de orde, aangezien wegverkeerslawaai overheerst boven industrielawaai. Industrielawaai ligt circa 10 dB onder wegverkeer (zonder aftrek van art. 10 Wgh). Wegverkeer is meestal maatgevend voor de gevelwering, mede omdat hiervoor vaak meer maatregelen moeten worden toegepast dan bij industrielawaai om aan het benodigde binnenniveau te kunnen voldoen. Het vereiste binnenniveau voor industrielawaai is 35 dB en voor wegverkeerslawaai is dit 33 dB. In cumulatie zou het mogelijk enkele tienden verschil uit kunnen maken, maar dit leidt gezien het voorgaande en in de afronding niet tot een relevant verschil.

Conclusie

Voor de nieuwbouwplannen wordt als gevolg van de N317 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor 13 woningen overschreden. Er zullen derhalve hogere waarden aangevraagd dienen te worden vanwege wegverkeerslawaai. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Bronmaatregelen zijn (technisch) een optie maar de geluidreductie van bronmaatregelen is beperkt en leidt niet tot het wegnemen van alle overschrijdingen. Daarnaast zijn bronmaatregelen naar verwachting financieel niet haalbaar in verhouding tot onderhavig plan.

4.3.3 Railverkeerslawaai

Er ligt geen spoorlijn in de nabijheid van het plangebied.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer titel 5.2 (Wet luchtkwaliteit) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat een project geen belemmering vormt voor de luchtkwaliteit wanneer kan worden aangetoond dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 5.16, 1ste lid, onder c, Wm). Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer de maximale bijdrage lager is dan 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde van de concentraties fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Werkwijze en uitgangspunten

Met behulp van de NIBM-tool (versie 2020) is bepaald of de bijdrage aan de luchtkwaliteit van de nieuwe situatie (33 woningen) niet in betekenende mate is. De NIBM-tool is ontwikkeld om op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een plan niet in betekenende mate bijdraagt. Hiervoor hoeft alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer te worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de NIBM-tool uitgegaan van worstcase omstandigheden.

De niet in betekenende mate bepaling is gebaseerd op 247 extra voertuigbewegingen (tabel 4.3) en een aandeel vrachtverkeer van nul procent. Dit kan beschouwd worden als een worst case benadering omdat dit aantal het totaal aan voertuigbewegingen van de 33 woningen bevat inclusief de planologisch reeds mogelijke 15 woningen.

Woningtype	Gemiddeld CROW-kengetal	Aantal woningen	Aantal extra verkeersbewegingen
Vrijstaande woning (koop)	8,1	1	8,1
tussen/hoekwoning (koop)	7,3	18	131,4
Twee-onder-één-kap (koop)	7,7	14	107,8
Totaal		33	247,3

Tabel 4.3: Berekening aantal voertuigbewegingen

Resultaten en conclusies

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage van het extra verkeer op de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 0,18 µg/m³ en 0,04 µg/m³ bedraagt. Deze bijdragen liggen ruim onder de in betekenende mate grens van 1,2 µg/m³.

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan artikel 5.16, eerste lid onder c, van de Wet milieubeheer. Het nieuwe bouwplan is daarmee niet strijdig met de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.5 Geurhinder

Geen van de omliggende bedrijven heeft een vergunde geurcontour. In eerdere planologische procedures (vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening in 2006 voor woningbouw op de planlocatie en bestemmingsplan Langerak 2008) zijn derhalve vanwege dit aspect geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van een woonfunctie. Gezien de ligging van de bestaande woonbebouwing in de omgeving van de planlocatie ten opzichte van geurrelevante bedrijven, is deze bestaande woonbebouwing bepalend voor de beoordeling van de geurbelasting en niet de woonbebouwing op de planlocatie. Onderhavig plan brengt hier geen verandering in.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en gaat om het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen 2 verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een fabriek of een LPG-vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast is er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is, waaronder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken en 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.

Het groepsrisico is 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.

Beoordeling externe veiligheid planlocatie



Afbeelding 4.2: Aanwezige risico's rondom de planlocatie (bron: Riscokaart.nl, 4 november 2020)

Op basis van afbeelding 4.2, een uitsnede van de risicokaart (uitsnede van Riscokaart.nl, 2020), kan het volgende worden vastgesteld:

- in of nabij de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig waarin gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen. Daarmee worden de $PR10^{-6}$ contour en het groepsrisico niet overschreden en voldoet de ontwikkeling aan de eisen uit het Bevi;
- over de aanliggende wegen worden geen gevaarlijke stoffen getransporteerd. Daarmee wordt de $PR10^{-6}$ contour en het groepsrisico niet overschreden en voldoet de ontwikkeling aan de eisen uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en aan het Bevt;
- in of nabij de planlocatie zijn geen buisleidingen (hoge druk gasleidingen) aanwezig. Daarmee wordt de $PR10^{-6}$ contour en het groepsrisico niet overschreden en voldoet de ontwikkeling aan de eisen uit het Bevb.

Conclusie

Het vroegere bouwplan op de planlocatie is in het kader van de eerdere planologische procedures ook getoetst aan externe veiligheid. Er waren toen geen belemmeringen. De beoogde wijziging is dusdanig klein van aard dat dit geen effect heeft op deze conclusie. Daarnaast leveren ook de geactualiseerde bronnen en wetgeving geen risico op. In de nabijheid van de planlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de regelgeving voor externe veiligheid en dat dit aspect geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Op de planlocatie ligt reeds een woonbestemming. Het voorliggende plan wijkt af van het onderliggende plan door toevoeging van woningen en een andere indeling van de bouwblokken. De bouwblokken van de woningen komen niet dichterbij relevante omliggende bedrijven te liggen dan reeds voorzien was in het vigerende bestemmingsplan. Er is derhalve geen beperking van de milieurechten van bedrijven aan de orde als gevolg van dit plan.

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 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.

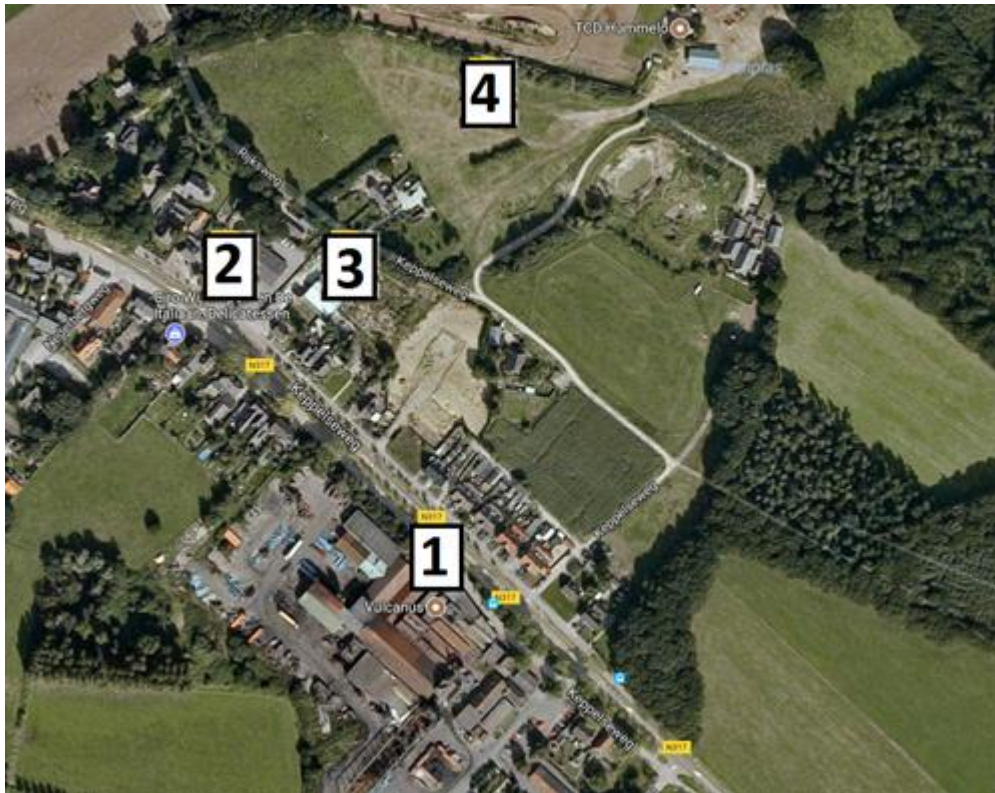
Milieuzonering heeft 2 doelen:

- 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.

In de omgeving van de planlocatie zijn woningen en bedrijven gelegen. De woningen hebben geen invloed op de planlocatie. De bedrijven die gevestigd zijn in de omgeving van de planlocatie kunnen wel invloed hebben. Het gaat om de volgende bedrijven:

1. ijzergieterij Nannoka Vulcanus, gelegen aan de Keppelseweg 347-353 te Langerak;
2. zalencentrum De Veldhoen, gelegen aan de Keppelseweg 420 te Langerak;
3. werkplaats van transportbedrijf Brutra, gelegen naast de Veldhoen aan de Keppelseweg 420 te Langerak;
4. motorcrossterrein Heksenplas van TCD, gelegen aan de Rijksweg 111 te Hummelo.

Zie afbeelding 4.3 voor de locaties van de verschillende bedrijven. De nummers op de afbeelding corresponderen met bovenstaande nummering. Per bedrijf is de volgende paragrafen de vergunning situatie aangegeven en worden de belangrijkste milieuthema's behandeld. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen onderhavig plan en de huidige planologische situatie.



Afbeelding 4.3: Locatie relevante bedrijven

4.7.1 Nannoka Vulcanus

Nannoka Vulcanus betreft een vergunningplichtige inrichting waarvoor een geluidzone is vastgesteld. De provincie Gelderland is bevoegd gezag. De planlocatie ligt in de geluidzone industrielawaai die in het bestemmingsplan is vastgelegd. Als gevolg van de geluidbelasting van Nannoka Vulcanus is voor een aantal woningen in de omgeving van het bedrijf een hogere waarde vastgesteld. De wijzigingen in het plan voor de locatie 'De Kruisbergsche bossen' hebben geen effect op de maximale waarde waarvoor ontheffing is verleend. Er is derhalve geen verschil in beoordeling als gevolg van het aangepaste plan.

Er is sprake van geuremissies als gevolg van de procesvoering van de ijzergieterij. Er is een geuronderzoek in de vergunning voorgeschreven. Dit heeft niet geleid tot het opnemen van een geurcontour in de omgevingsvergunning. Er zijn in de vergunning maatwerkvoorschriften opgenomen die ten doel hebben om geuroverlast voor de omgeving te beperken. Het voorliggende plan voorziet niet in geurgevoelige bestemmingen die dichterbij Nannoka Vulcanus zijn gelegen dan in de huidige planologische situatie het geval is. Het plan leidt niet tot een andere, mindere woon- en leefkwaliteit dan waar de gemeente Doetinchem eerder haar besluitvorming in de vrijstellingsprocedure in 2006 en de bestemmingsplanprocedure in 2008 op heeft gebaseerd. Hierover heeft de provincie Gelderland destijds in een reactie aangegeven dat deze contouren geen belemmering vormen voor het voorgenomen bouwplan op de planlocatie. Dit milieuaspect is derhalve ongewijzigd.

Voor de ten aanzien van Nannoka Vulcanus relevante milieuaspecten geur en geluid geeft het voorliggende plan geen verschil in beoordeling ten opzichte van het reeds planologisch toegestane bouwplan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat milieu als gevolg van Nannoka Vulcanus geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.7.2 Zalencentrum De Veldhoen

Zalencentrum De Veldhoen ligt ten noordwesten van de planlocatie. Het zalencentrum heeft een omgevingsvergunning milieu als gevolg van de aanwezige in pandige schietbaan. Volgens de vigerende vergunning mag het bedrijf een geluidsbelasting veroorzaken van 55 dB(A) etmaalwaarde op de dichtstbijzijnde woningen, of als die er niet zijn op 50 m van de inrichting. De meest nabijgelegen woningen in de richting van de planlocatie zijn de woningen aan de Keppelseweg 414 en 412 en de woning aan de Keppelseweg 378 (ten noorden van de planlocatie). De bestaande omliggende woningen zijn dichterbij De Veldhoen gelegen dan de nieuw te realiseren woningen op de planlocatie. In de eerdere planologische beoordeling die heeft plaatsgevonden in het kader van het mogelijk maken van een woonbestemming op de locatie is de conclusie getrokken dat de inrichting voldoet aan de vergunning. Het plandeel waarop de onderhavige ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, ligt op circa 50 m van de grens van de inrichting.

Aangenomen kan worden dat de geluidsbelasting in dat plandeel, ten gevolge van De Veldhoen, op grond van de vigerende vergunning en de feitelijke situatie, niet meer zal zijn dan 50 dB(A).

Bovenstaande betekent enerzijds dat de woningen de vergunde geluidrechten van De Veldhoen niet aantasten en anderzijds dat de geluidsbelasting op de planlocatie ten gevolge van De Veldhoen de realisatie van woningen niet in de weg staat.

4.7.3 Brutra

Een werkplaats van het transportbedrijf Brutra ligt eveneens ten noordwesten van de planlocatie naast zalencentrum de Veldhoen, achter een woning. De dichtbijgelegen woningen in de richting van de planlocatie zijn de woningen aan de Keppelseweg 414 en 412. De werkplaats van Brutra is in december 2016 afgebrand. Brutra heeft het voornemen tot herbouw binnen de bestaande planologische mogelijkheden. Voor de beoordeling van de geluidsaspecten van Brutra is dan ook uitgegaan van de bestaande planologische situatie voor Brutra, niet van de feitelijke situatie waarin de werkplaats niet meer aanwezig is.

De woningbouw vormde in de huidige planologisch toegestane situatie geen belemmering voor Brutra en andersom vormde de geluidsbelasting van Brutra ook geen belemmering voor de woningen. Dit is met onderhavig plan niet gewijzigd. Opgemerkt wordt dat voor de opnieuw te ontplooiën activiteiten van Brutra de bestaande woningen in de omgeving van de planlocatie maatgevend zijn.

4.7.4 TCD

Het motorcrossterrein van TCD betreft een vergunningplichtige inrichting waarvoor een geluidzone is vastgesteld. De planlocatie ligt binnen deze zone. De wijzigingen in het plan hebben echter niet tot gevolg dat woningen dichterbij het motorcrossterrein komen. Het aangepaste plan leidt derhalve niet tot een gewijzigde planologische toetsing.

Het meest noordelijke deel van de planlocatie is gelegen binnen de 55 dB(A) contour van TCD. In de vergunning van de inrichting (Beschikking van de gedeputeerde staten van Gelderland, vastgesteld op 2 december 1994) is reeds opgenomen dat deze geluidsbelasting op woningen is toegestaan mits gevelisolatie een binnenniveau van 40 dB(A) garandeert.

Bovenstaande betekent enerzijds dat de woningen de vergunde geluidrechten van motorcrossterrein TCD niet aantasten en anderzijds dat de geluidsbelasting in de planlocatie ten gevolge van het motorcrossterrein de realisatie van woningen niet in de weg staat. Immers, het was reeds mogelijk om woningen te realiseren op de planlocatie.

4.7.5 Onderzoek en conclusie

Doordat de woningen eenzelfde milieubescherming kennen als de geldende woonbestemming en de nieuwe woningen niet dichterbij de relevante bedrijven worden gepositioneerd dan in de bouwvlakken in het vigerende bestemmingsplan, leidt de realisatie van de woningen niet tot een aantasting van de bestaande milieurechten van de relevante bedrijven en staat de milieubelasting van deze bedrijven de realisatie van de woningen niet in de weg. Immers, bij het vaststellen van de vergunningen en de huidige woonbestemming in het bestemmingsplan is hier reeds rekening mee gehouden. De voorliggende wijziging van het plan is van dien aard dat er ook nu geen belemmeringen zijn.

4.8 Flora en fauna

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is onderzoek gedaan naar de flora en fauna in en om de planlocatie. Bijlage 3 is de volledige natuurtoets, hierin zijn mogelijke effecten van geplande werkzaamheden ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie (bouw van de woningen) op de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden onderzocht en getoetst. Er is getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wnb), waaronder gebiedsbescherming (Natura 2000) en soortbescherming vallen. Daarnaast is getoetst of de geplande werkzaamheden negatieve effecten hebben op gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Naast het bepalen van de effecten van het voornemen op beschermde soorten, zijn ook de juridische consequenties en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen, zoals een ontheffingsaanvraag en eventuele mitigerende en/of compenserende maatregelen, inzichtelijk gemaakt.

4.8.1 Beleid

Rijk

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effecten hebben op actuele natuurwaarden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de voormalige Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet. In de Wet natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Provincie

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in een tweetal documenten, te weten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland', en de 'Omgevingsverordening Gelderland'. In de omgevingsvisie is het Gelders Natuurnetwerk (GNN) beschreven als belangrijk onderdeel om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties te beschermen. In de Omgevingsverordening is de begrenzing van het NNN (voorheen EHS) vastgelegd. De gebieden die nog niet als natuur zijn ingericht in de voormalige Ecologische Hoofdstructuur heten nu de Groene Ontwikkelingszone (GO).

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op relatief grote afstand (tenminste acht kilometer) van omliggende Natura 2000-gebieden. Het optreden van directe effecten, zoals verstoring door oppervlakteverlies, geluid, licht, trilling of optische verstoring kan als gevolg van de afstand tussen het plangebied en omliggende Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Vervolgstappen zijn niet nodig.

Daarentegen kan niet worden uitgesloten dat de geplande werkzaamheden leiden tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde voortoets stikstofdepositie blijkt echter dat de gewenste ontwikkeling zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten als gevolg van

stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er treden geen significant nadelige effecten op met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden. Het optreden van andere indirecte effecten is als gevolg van de afstand tevens niet aan de orde. Vervolgstappen zijn niet nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het NNN (GNN en GO). Voor gronden die grenzen aan het NNN, maar daar zelf buiten liggen, gelden volgens het provinciale NNN-beleid geen beperkingen. Het NNN heeft geen 'externe werking' die een toets van gebruik aangrenzend aan het natuurgebied verplicht stelt. Omdat het plangebied geheel buiten het NNN valt, is er geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

In het kader van een zorgvuldige planvoorbereiding en een goede ruimtelijke ordening is wel beoordeeld of het plan de kernkwaliteiten van nabijgelegen GNN/GO nadelig kan beïnvloeden. Er is geconcludeerd dat dit niet het geval is.

Effecten op beschermde soorten

In de onderstaande tabel zijn de bevindingen en conclusies ten aanzien van de beschermde soorten samengevat. Er blijkt uit het onderzoek dat er geen sprake is van belemmeringen voor onderhavig bouwplan, mits rekening wordt gehouden met:

- algemene zorgplicht van de Wnb;
- uitvoeren van werkzaamheden overdag en gebruik maken van vleermuisvriendelijk lichtbeheer;
- uitvoering van bouwwerkzaamheden in relatie tot het broedseizoen vanwege broedvogels.

Op basis van de locatie en de aanwezigheid van (deels) geschikt biotoop is het voorkomen van beschermde vaatplantsoorten in het plangebied niet helemaal uit te sluiten. Uit nader onderzoek naar vaatplanten, bestaande uit enkele veldbezoeken tijdens de bloeiperiode van de betreffende soorten, moet blijken of het plan negatieve effecten heeft voor deze soortgroep. Als gevolg van geplande werkzaamheden is overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb voor kleine marterachtigen niet uit te sluiten. Er wordt nader onderzoek naar het voorkomen van kleine marterachtigen in het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit het plaatsen van enkele wildcamera's in daarvoor bestemde Mostela's en Struikrovers, waarmee doormiddel van foto's en video's de aanwezigheid van kleine marterachtigen wordt onderzocht. Het nader onderzoek naar vaatplanten en marters wordt uitgevoerd tijdens de bestemmingsplanprocedure. De resultaten van dit aanvullend onderzoek worden toegevoegd voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Zo mogelijk worden mitigerende maatregelen getroffen dan wel indien noodzakelijk wordt een ontheffing Wnb aangevraagd. Er is op voorhand geen aanleiding om te verwachten dat deze ontheffing niet verkregen kan worden.

In een eik ten noorden van het plangebied is een vogelnest aangetroffen. Dit nest is vermoedelijk niet meer in gebruik, maar niet zeker is of het nog in gebruik is en of het nest jaarrond beschermd is. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen wat de status van dit nest is. Indien wordt vastgesteld dat het nest een jaarrond beschermde status heeft, dan zal het nest als gevolg van de werkzaamheden in de uitvoeringsfase en de verwachte verstoring in de gebruiksfase zijn huidige functie niet meer kunnen vervullen. In dat geval is een ontheffing nodig voor het verstoren van een jaarrond beschermd nest. Er wordt nader onderzoek naar het nest in het plangebied uitgevoerd. Het nader onderzoek wordt uitgevoerd tijdens de bestemmingsplanprocedure. De resultaten van dit aanvullend onderzoek worden toegevoegd voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Indien noodzakelijk wordt een ontheffing Wnb aangevraagd. Er is op voorhand geen aanleiding om te verwachten dat deze ontheffing niet verkregen kan worden.

Indien pulsgeluid of trilling veroorzakende werkzaamheden (heien of trillen) plaatsvinden, is nader soortgericht onderzoek nodig naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten binnen de

verstoringscontour. Dit in ieder geval voor huismus en als in de broedperiode wordt getrild ook voor de overige soorten. Momenteel is nog niet bekend op welke wijze de bouwwerkzaamheden exact worden uitgevoerd. Op het moment dat de werkwijze bekend is, dient beoordeeld te worden of nader soortgericht onderzoek benodigd is alvorens de werkzaamheden in uitvoering gaan. Wanneer alleen reguliere bouwwerkzaamheden plaatsvinden (niet heien of trillen), dan is de verstoringscontour zeer beperkt, en is de verwachting dat onderzoek naar jaarrond beschermde nesten niet nodig is. Indien pulsgeluid of trillingen plaatsvinden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt nader soort gericht onderzoek uitgevoerd en worden zo mogelijk mitigerende maatregelen getroffen dan wel indien noodzakelijk wordt een ontheffing Wnb aangevraagd. Er is op voorhand geen aanleiding om te verwachten dat deze ontheffing niet verkregen kan worden. Daarmee vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het plan.

Tabel 4.4: Samenvattende tabel

Soortgroep	Kans op overtreding Wnb?	Vervolgstappen nodig?		Ontheffing aanvragen?
		Mitigerende maatregelen	Vervolgonderzoek (indien mitigatie niet mogelijk of niet voldoende)	
flora	ja, indien beschermde vaatplanten binnen het plangebied aanwezig zijn.	geen, wel zorgplicht.	ja, vervolgonderzoek in de vorm van nader soortgericht onderzoek tijdens de bloeiperiode van de betreffende soorten.	mogelijk, afhankelijk van de uitkomsten van het nader onderzoek.
grondgebonden zoogdieren	ja, indien er kleine marterachtigen binnen het plangebied aanwezig zijn.	geen, wel zorgplicht. Vernielen van konijnenburchten alleen als is uitgesloten dat in de burchten nog konijnen aanwezig zijn en buiten de voorplantingsperiode (jan-juli).	ja, vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van kleine marters.	mogelijk, afhankelijk van de uitkomsten van het vervolgonderzoek.
vleermuizen	ja, indien foeragerende / overvliegende vleermuizen worden verstoord.	ja, werkzaamheden overdag uitvoeren en gebruik maken van vleermuisvriendelijk lichtbeheer	nee	nee, mits mitigerende maatregelen in acht worden genomen.
	ja, indien verblijfplaatsen van vleermuizen worden verstoord.	ja, werkzaamheden overdag uitvoeren en gebruik maken van vleermuisvriendelijk lichtbeheer, en trillingvrij werken.	nee, mits mitigerende maatregelen in acht worden genomen. Indien dit niet mogelijk is, dan dient conform vleermuisprotocol 2021 de aanwezigheid van	nee, mits mitigerende maatregelen in acht worden genomen.

			verblijfplaatsen in de aangrenzende bebouwing te worden onderzocht.	
vogels (algemene broedvogels)	ja, indien broedparen worden verstoord.	ja, drie mogelijkheden: - buiten het broedseizoen werken - werkzaamheden voor het broedseizoen inzetten en continu doorwerken - of plangebied ongeschikt maken voor broedvogels	nee	nee, mits mitigerende maatregelen in acht worden genomen.
vogels (jaarrond beschermde nesten)	ja, - indien jaarrond beschermde nesten van huismus in omgeving plangebied (indirect) worden aangetast door geluid en trillingen - indien het nest langs noordrand plangebied een jaarrond beschermd nest betreft	ja, pulsgeluid en trilling veroorzakende werkzaamheden buiten broedperiode huismus - nee, bij beschermde status nest langs noordzijde plangebied zal a.g.v. werkzaamheden het nest zijn huidige functie niet meer kunnen vervullen door toegenomen verstoring in zowel uitvoerings- als gebruiksfase. In dat geval ontheffing nodig.	ja, - indien pulsgeluid of trillingveroorzakende werkzaamheden plaatsvinden is nader soortgericht onderzoek nodig naar aanwezigheid jaarrond beschermde nesten binnen de verstoringscontour. - de status van het nest langs noordzijde plangebied dient te worden onderzocht.	ja, - indien pulsgeluid of trillingveroorzakende werkzaamheden worden uitgevoerd in periode maart - augustus en uit soortgericht onderzoek volgt dat hierdoor nesten (indirect) worden aangetast. - indien nest langs noordzijde plangebied een jaarrond beschermde status heeft.
amfibieën	nee	geen, wel zorgplicht	nee	nee
reptielen	nee, mits mitigerende maatregel wordt uitgevoerd	plangebied kaalmaken wanneer hazelworm actief is.	nee	nee
vissen	nee	geen, wel zorgplicht.	nee	nee
vlinders, libellen en ongewervelden	nee	geen, wel zorgplicht.	nee	nee

Het onderzoeksgebied van het nader soortenonderzoek is afhankelijk van de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd. Wanneer wordt geheid moet rekening worden gehouden met een onderzoeksgebied met een straal van maximaal 1.500 m rondom de werkzaamheden. Wanneer funderingspalen worden getrild in plaats van geheid, dient rekening gehouden te worden met een onderzoeksgebied met een straal van

maximaal 300 m rondom de werkzaamheden. De exacte verstoringscontour van de werkzaamheden kan vastgelegd worden via een geluidberekening.

Vervolgonderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van enkele beschermde plantensoorten, namelijk glas biggenkruid, grote leeuwenklauw en handjesereprijs. Er is in het groeiseizoen onderzoek gedaan of deze soorten ook voorkomen in het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De conclusie is dat er geen beschermde plantensoorten of overige beschermde waarden zijn aangetroffen. Wel is dwergviltkruid aangetroffen, dit is een Rode-lijstsoort die geen juridisch beschermde status heeft. Dwergviltkruid is afhankelijk van zeer voedselarme, zandige, open pioniervegetatie en zal verloren gaan als gevolg van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Daarnaast is er aanvullend onderzoek gedaan naar het voorkomen van marterachtigen en de aanwezigheid van een jaarrond beschermd nest (zie bijlage 5). Op basis van dit soortgericht onderzoek is vastgesteld dat het plangebied geen onderdeel is van (essentieel) leefgebied van kleine marterachtigen als bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter. De voorgenomen werkzaamheden leiden derhalve niet tot vernietiging en/of aantasting van (delen van) essentieel leefgebied. In het kader van de zorgplicht dient het plangebied voor aanvang van de werkzaamheden op diervriendelijke wijze ongeschikt gemaakt te worden door gefaseerd en in één richting het terrein kaal te maken. Rond het plangebied zijn voldoende alternatieve leefgebieden waar eventueel aanwezige dieren dan naartoe kunnen vluchten.

In een zomereik net ten noordwesten van het plangebied is een nest geconstateerd. Uit nader onderzoek (zie ook bijlage 5) blijkt dat het nest niet in gebruik is. Tijdens geen van de veldbezoeken zijn vogels in of nabij het nest waargenomen. Het nest heeft derhalve geen jaarrond beschermde status.

4.9 Water

Bij ruimtelijke plannen dient een watertoets te worden doorlopen. Op basis hiervan dient een waterparagraaf opgesteld te worden voor in de ruimtelijke onderbouwing of het bestemmingsplan. In de waterparagraaf worden de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten vastgelegd.

4.9.1 Beleid

Rijk

Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 is door het Rijk, de provincies (Interprovinciaal Overleg), de waterschappen (Unie van Waterschappen) en de gemeenten (de Vereniging van Nederlandse Gemeenten) het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend in navolging op het advies Waterbeheer 21^e eeuw (WB21). Met dit NBW akkoord leggen de overheden vast op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdsplan zij gezamenlijk de grote wateropgave voor Nederland in de 21^e eeuw willen aanpakken. In 2008 is door dezelfde overheden het NBW-actueel ondertekend.

Het doel van het NBW is om, rekening houdend met klimaatverandering, zeespiegelrijzing, bodemdaling en verstedelijking, het watersysteem op orde te hebben in 2015 en richting 2050 op orde te houden.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en water robuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Watertoets

Omdat het aspect water in ruimtelijke plannen een mede ordenend principe is, is de watertoets geïntroduceerd. Deze watertoets is verplicht gesteld in november 2003 voor ruimtelijke plannen. De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in overleg met de waterbeheerders de waterhuishouding van een te ontwikkelen gebied inricht. Het belangrijkste inhoudelijke doel van de watertoets is dat initiatiefnemers 'waterneutraal' bouwen. Dit betekent voor het aspect waterkwantiteit dat niet meer water wordt afgevoerd uit de planlocatie dan in de situatie voor de ruimtelijke ingreep. Voor de waterkwaliteit betekent dit in ieder geval dat de waterkwaliteit in en om het gebied niet mag verslechteren. Bovendien mogen plannen de grondwatersituatie buiten de planlocatie niet negatief beïnvloeden. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) (per 1 juli 2008) is de verplichte goedkeuring van Gedeputeerde Staten weggefallen en zal de waterbeheerder (het waterschap) zelf actief in het planproces moeten participeren en controleren of het wateradvies afdoende in het plan is verwerkt.

Gemeentelijke zorgplicht

De Wet Gemeentelijke Watertaken is op 1 januari 2008 in werking getreden. Nieuw is dat gemeenten hiermee de zorgplichten voor hemelwater en grondwater krijgen toebedeeld, terwijl de bestaande gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater enigszins is aangepast. Bij de hemelwaterzorgplicht gaat het om de verwerking van overtollig hemelwater dat de perceeleigenaar niet zelf kan verwerken. De gemeente dient hiervoor een aansluitpunt te bieden. De zorgplicht voor grondwater geldt voor bebouwd gebied. Deze zorg richt zich op het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming. Het betreft vooral het ondiepe (freatisch)grondwater, omdat het ondiepe grondwater bepalend is voor het wel of niet optreden van overlast. Met de nieuwe gemeentelijke zorgplichten blijven particulieren de verantwoordelijkheid houden voor het nemen van maatregelen op eigen terrein. De gemeentelijke taken liggen vooral in de openbare ruimte en bij coördinatie en onderzoek.

Waterwet

Eind 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Deze wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Deze wet heeft 8 wetten voor het waterbeheer, zoals wet op de waterhuishouding en wet op de waterkering, vervangen.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. De Waterwet kent formeel slechts twee typen waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren. Deze laatste zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor het zuiveringsbeheer. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder, maar hebben wel waterstaatkundige taken. Zo blijft de provincie voorlopig bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties. Op gemeenten rust een hemel- en grondwaterzorgplicht, zoals deze in januari 2008 via de Wet gemeentelijke watertaken is vastgelegd in de Wet op de waterhuishouding. De Waterwet regelt daarnaast de onderlinge toezichtverhoudingen van de verschillende betrokken overheden.

Provincie Gelderland

Omgevingsverordening Provincie Gelderland

De omgevingsverordening van de provincie Gelderland is een combinatie van wat voorheen vijf verschillende plannen waren op het gebied van verkeer, natuur, milieu, ruimtelijke ordening en water. De inhoud is tot stand gekomen in samenwerking met de inwoners, bedrijven en de waterschappen.

Op het gebied van water wordt er ingegaan op de plichten en doelstellingen van de provincie. De ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water wordt onderschreven door de provincie. Hierin is de doelstelling dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik. Voor oppervlaktewateren houdt dit in dat er wordt gestreefd naar een situatie van herstel en behoud van al het oppervlaktewater. Dit betekent dat er gecompenseerd moeten worden wanneer er plannen zijn om watergangen te dempen of wanneer er afvalwater geloosd zal worden.

De provincie bepaalt het strategische beleid voor het grondwaterbeheer. Dit beleid is gericht op het strategisch grondwaterbeheer bij grondwaterwinning. Binnen de kaders worden eisen gesteld aan de maximale hoeveelheid grondwater die gewonnen mag worden op een specifieke locatie.

Waterschap Rijn en IJssel

In de waterschapverordening (Keur) staan de algemene regels om keringen, watergangen en kunstwerken te beschermen. Op de legger zijn alle keringen, oppervlaktewateren en kunstwerken weergegeven, om toe te lichten waar welke regels van toepassing zijn. Een verdere uitwerking van de regels is te vinden in de beleidsregels van het waterschap.

Water Raakt

In het beleidsdocument Water Raakt! dat is geschreven door waterschap Rijn en IJssel in combinatie met omliggende waterschappen, staat beschreven hoe om te gaan met water binnen het bebouwd gebied. Hierbij is aandacht voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Vastgesteld is dat er in een gebied geen oppervlaktewaterproblemen mogen voorkomen bij een extreme neerslagsituatie van 1/100 jaar.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

In het waterbeheerplan van het waterschap Rijn en IJssel zijn de wettelijke taken van het waterschap vastgelegd. Het gaat hierbij om het beschermen tegen hoog water, het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater. Een belangrijk uitgangspunt van het waterbeheerplan is de watervisie 2013, die door het waterschap is opgesteld. Hierin is het vooral belangrijk dat de waterkering op orde blijft, om ook in de toekomst om te kunnen gaan met extreme situaties. Verder wil het waterschap gaan werken aan een multischalig waterschap, om de juiste kennis op de juiste plaats te krijgen zonder te fuseren. Ook het zuiveren van afvalwater behoort tot de taken van het waterschap. Het doel hierbij is niet alleen het zorgen voor schoon drinkwater, maar tegelijkertijd ook iets nuttigs doen met de stoffen die hierbij gewonnen worden.

Gemeente Doetinchem

Gemeentelijk rioleringsplan

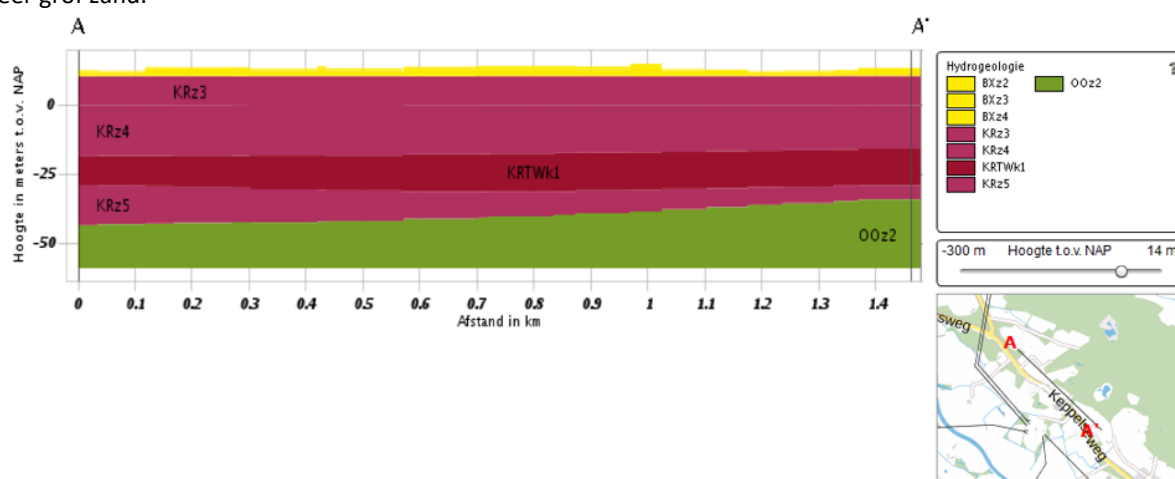
In het gemeentelijk rioleringsplan staat beschreven dat nieuwbouw binnen de gemeente Doetinchem aan het Bouwbesluit moet voldoen. Daarin staat dat regenwater zo veel mogelijk op het eigen terrein moet worden opgevangen. Initiatiefnemers moeten bij het aanvragen van de bouwvergunning vermelden wat ze met het regenwater doen. De gemeente zorgt bij nieuwbouw altijd dat afvalwater en regenwater gescheiden blijven. In de planvorming dient dan ook rekening te worden gehouden met de benodigde ruimte voor het mogelijk maken van infiltratievoorzieningen. In het gemeentelijk rioleringsplan is gesteld dat er in 2030 nog maar 30% van de totale hoeveelheid hemelwater afgevoerd mag worden naar de RWZI.

4.9.2 Huidige situatie

De planlocatie ligt aan de Keppelseweg in de kern Langerak, nabij de N317 van Doetinchem naar Doesburg. In de huidige situatie is het terrein braakliggend. Er groeit gras. Het maaiveld in de planlocatie verschilt wat en ligt tussen NAP +12,5 m en NAP +15 m. Grenzend aan het terrein staat een aantal vrijstaande woningen en rijwoningen en ligt een locatie van een voormalige werkplaats van een transportbedrijf.

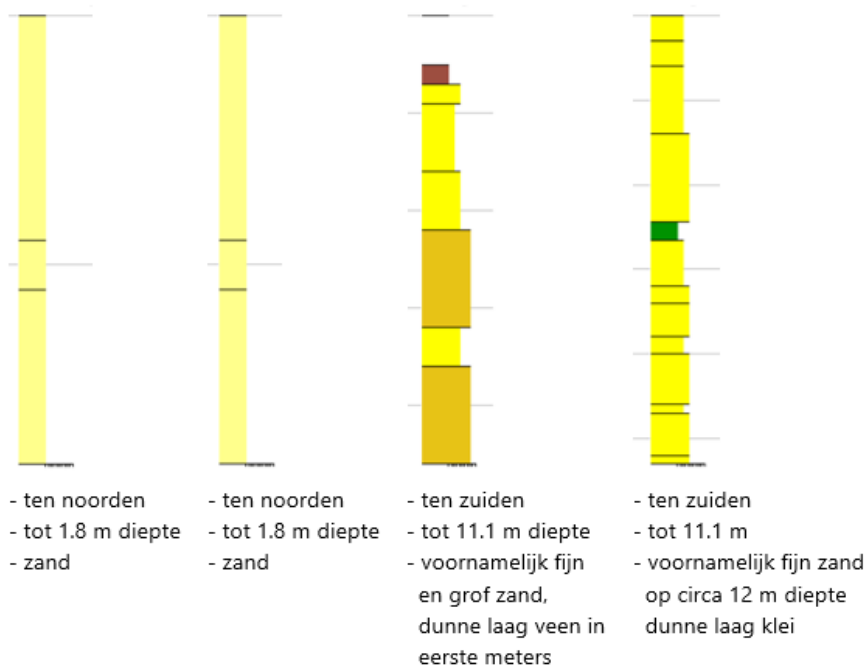
Geohydrologie

Op afbeelding 5.5 is de bodemopbouw te zien in Langerak. De toplaag is ongeveer 2 m diep en bestaat uit matig fijn tot zeer fijn zand, afkomstig uit de Boxtel formatie. De laag daaronder loopt van NAP +10 m tot NAP -40 m en bestaat uit matig grof tot uiterst grof zand. Rond NAP -25 m kant het laagpakket lokaal wat kleiachtige structuren bevatten. De onderste laag die op de afbeelding te zien is, is een laag met uiterst fijn tot zeer grof zand.



Afbeelding 4.4: Verticale bodemopbouw REGIS II v2.2 (bron: Dinoloket, 25 september 2017)

In onderstaande afbeelding is ook een aantal boormonsterprofielen ten noorden en ten zuiden van de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 4.5: Boormonsterprofielen in nabijheid van het projectgebied

Concluderend bestaat de bodem dus uit een redelijk goed doorlatende zandlaag. Dit betekent dat er veel mogelijkheden zijn voor de infiltratie van hemelwater.

De grondwaterstand in de planlocatie is bepaald aan de hand van metingen in put BF40F0082. Op afbeelding 4.6 is te zien dat deze peilbuis zich niet ver van de planlocatie bevindt, waardoor de waarneming waarschijnlijk goed overeen komt met de situatie in de planlocatie. Er zijn metingen beschikbaar op deze locatie van 1950 t/m 2017 en hierin varieert de waterstand tussen NAP +9,20 m en NAP +10,90 m. Afgelopen jaren lag deze variatie tussen ongeveer NAP +9,20 m en NAP +10,35 m. Het maaiveld ter plaatse van de peilbuis bevindt zich op NAP +13,64 m. Dit betekent dat er een minimale ontwateringsdiepte van circa 3,3 m is.



Afbeelding 4.6: Locatie peilbuis met in geel gearceerd grofweg de planlocatie

Watersysteem

Het watersysteem is vastgelegd door het waterschap Rijn en IJssel in de legger. Op afbeelding 4.7 is het gedeelte van de legger te zien rond de planlocatie. Ten zuiden van de planlocatie ligt de 'Langerakse tochtsloot' op een afstand van 200 à 300 m. Deze watergang is niet van invloed op het project. De gele stippellijn geeft de grens aan van het stroomgebied van de Langerakse tochtsloot (zuid) en het stroomgebied van uitlopers van de Hummelose beek (noord). Deze lijn loopt dwars door het gebied, maar dit heeft geen invloed op het project.



Afbeelding 4.7: Leggerkaart 13J met daarop de planlocatie en in blauw de watergangen in de omgeving

De planlocatie ligt in de buitenbeschermingszone en deels binnen de beschermingszone van de primaire waterkering 'Langerak' (zwarte lijn).

Riolering

In Langerak ligt een gemengd rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel voert het afvalwater af middels een persleiding naar de kern Doetinchem en vandaar naar de RWZI in Etten.

Omgeving van de planlocatie

Uit het GRP blijkt dat er zich in Langerak een overstort van het riool bevindt. Dit is echter niet in de directe omgeving van de planlocatie, maar er bestaat wel een risico dat deze vaker gebruikt zal moeten worden. Het is op dit moment niet bekend wat de capaciteit is van het huidige stelsel. In een latere planfase zal de aansluiting van het nieuw aan te leggen rioolstelsel op het huidige stelsel met de gemeente worden geregeld.

In het gebiedsdossier van de provincie Gelderland is een overzicht te zien van de gebieden die zijn aangewezen als beschermde zones ten behoeve van de winning van grondwater. Deze gebieden bevinden zich niet in de directe omgeving van de planlocatie, maar aan de oostzijde van Langerak.

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich geen gebied dat is aangewezen als beschermd natuurgebied door Natura 2000, Natuurmonumenten of Staatsbosbeheer. Dit betekent dat er geen extra maatregelen genomen hoeven te worden om eventuele natte natuurgebieden te beschermen.

Overzicht huidige situatie

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	1. Ja
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	2. Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)?	1. Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	2. Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	1. Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	2. Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	3. Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	1. Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	2. Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	3. Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	4. Nee
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	1. Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	2. Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	3. Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel?	1. Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	2. Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	1. Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	2. Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	1. Ja
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	2. Nee

Tabel 4.5: Huidige situatie

4.9.3 Toekomstige situatie

In afbeelding 4.8 is de planlocatie weergegeven met daarop de geplande verharding, openbaar groen, daken en tuinen. In tabel zijn de oppervlaktes per categorie verzameld.



Afbeelding 4.8: Planlocatie

	oppervlakte (m ²)	
verharding		5.678
- rijbaan	1.445	
- achterpaden	430	
- daken	178	
- bergingen/garages	288	
- oprit/paden	262	
- voordeur	415	
- terrassen	660	
- parkeren		
onverhard		3.613
- openbaar groen	790	
- groen/tuin	2.823	
totaal		9.291

Tabel 4.6: Overzicht oppervlaktes verharding en groen

Voor de toekomstige situatie is de belangrijkste verandering voor het thema water dat er een toename is van de hoeveelheid verhard oppervlak. Ook wordt er gebouwd in de buitenbeschermingszone en deels binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. De planlocatie ligt niet in of nabij een natuur- of waterwingebied en er zijn geen grondwaterproblemen te verwachten. Dit laatste is gebaseerd op het feit dat de hoogte van het maaiveld niet veel zal veranderen, de bodem redelijk waterdoorlatend is en er een ontwateringsdiepte van meer dan 3 m is. Het afvalwater dat uit de planlocatie komt, zal gekoppeld worden

aan het gemeente stelsel van Langerak, terwijl het hemelwater afgekoppeld wordt om te kunnen infiltreren. Dit wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf.

4.9.4 Onderzoek Infiltratie hemelwater

Het hemelwater dat binnen het gebied valt moet geïnfilteerd worden binnen de planlocatie. Zoals vastgesteld in het document Water Raakt! mag er geen overlast optreden bij een T=100 (+10 %) bui. Voor de berging van dit hemelwater moeten oplossingen worden gerealiseerd. In deze paragraaf zal de benodigde berging worden berekend om wateroverlast tijdens een T=100 bui te voorkomen.

Het waterschap heeft een compensatie-eis van 83,4 mm voor het gebied dat toegenomen is in verhard oppervlak (aantal mm x oppervlak toename verharding = aantal m³ berging). Deze 83,4 mm is bepaald aan de hand van een T=100+10 % bui met een neerslagduur van 48 uur en 111 mm aan neerslaghoeveelheid. In deze bepaling wordt geen rekening gehouden met infiltratie. Uitgaande van 5.678 m² toename aan verharding, betekent dit dat er 474 m³ aan berging moet worden gerealiseerd.

Daarnaast is nog een additionele piekbui (T=100+10 % met een regenduur van 1 uur) doorgerekend inclusief infiltratie. De uitgangspunten voor de berekening zijn:

- totaal verhard oppervlak is 5.678 m²;
- totaal onverhard oppervlak is 3.613 m²;
- voor de T = 100 bui is de neerslagstatistiek van STOWA 2019 gebruikt;
- de berging op de verharding is 1 mm;
- de doorlatendheid van de bodem is 0,5 m/d;
- de afvoernorm van het (verhard) gebied is 1,6 l/sec/ha. Normaliter wordt voor de afvoernorm van onverhard gebied 0,8 l/s/ha aangehouden, tijdens een T=100 is dit twee maal zo groot;
- voor het infiltratierool is uitgegaan van een diameter van 0,3 m.

In tabel 4.7 is de benodigde berging weergegeven tijdens deze piekbui.

Duur neerslag	Hoeveelheid neerslag	Berging*	Afvoer	Infiltratie	Benodigde berging
uur	mm	m ³	m ³	m ³	m ³
1	64	24,8	5,4	75,3	490
*berging verhard oppervlak (5,7 m ³) + berging in het infiltratierool (19,1 m ³)					

Tabel 4.7: Waterbalans gedurende een T = 100 bui met een neerslagduur van 1 uur

Uit de berekening volgt, dat bijna 500 m³ aan berging nodig is om wateroverlast bij een T=100 bui te voorkomen. Hieronder volgt een aantal alternatieven voor de waterberging:

- wadi:
uitgaande van een diepte van 1 m, zal er een wadi van circa 500 m² (50 x 10 m) moeten worden aangelegd om 500 m³ aan berging te realiseren. In deze berekening is geen rekening gehouden met taluds. Met de huidige inrichting van het projectgebied kan er niet genoeg waterberging worden gerealiseerd met de aanleg van een wadi, daarvoor is onvoldoende openbaar groen beschikbaar;
- groene daken;
uitgaande van een berging van 25 mm op groene daken kan er slechts een bergingscapaciteit van rond de 62 m³ worden gerealiseerd op de daken. Dit is inclusief schuine daken van woningen.
- infiltratiekragen;
veel berging kan worden gerealiseerd met infiltratiekragen. Bovendien leent de bodem en

grondwaterstand zich voor een goede infiltratie van het opgevangen water in de bodem. Onder terrassen, opritten en paden op de kavels (677 m²) zouden infiltratiekrachten kunnen worden aangelegd. Uitgaande van een standaard hoogte van 0,4 m, kan hiermee maximaal een berging van 271 m³ worden gerealiseerd. Merk hierbij op dat in dit gebied ook hogere krachten kunnen worden gebruikt gezien de diepe grondwaterstand.

- IT riool met een grotere diameter;
de bergingscapaciteit van het IT riool kan ook worden uitgebreid door de diameter te vergroten. Door een diameter van 0,8 m te gebruiken, kan een berging van circa 136 m³ worden gerealiseerd (117 m³ meer dan de uitgangssituatie).

De toe te passen waterberging wordt nader uitgewerkt in het bouwplan alvorens dit wordt gerealiseerd. De planlocatie biedt voldoende mogelijkheid om de benodigde waterberging te realiseren.

Waterkering

Er wordt gebouwd in de buitenbeschermingszone en deels binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. Conform beleidsregel 1.3 (Bouw)werken in, op en nabij waterkeringen van Waterschap Rijn en IJssel is hiervoor een vergunning nodig. Binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering kunnen (bouw)werken een negatieve uitwerking hebben op de waterkerende functie van de waterkering. In eerdere planologische procedures (vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening in 2006 voor woningbouw op de planlocatie en bestemmingsplan Langerak 2008) is het effect van woningen op de waterkerende functie van waterkering positief getoetst. Omdat woningen toegestaan zijn in de beschermingszone en buitenbeschermingszone worden geen belemmeringen voor het verkrijgen van de vergunning verwacht.

Riolering

De planlocatie moet aangesloten worden op het bestaande DWA-riool dat onder de parallelweg ligt. Het is onbekend of het huidige stelsel voldoende capaciteit heeft om het nieuwe riool op aan te sluiten. De verwachting is dat dit geen probleem is, omdat de gemeente bezig is met het afkoppelen van hemelwater om wateroverlast te voorkomen. Hierdoor worden de piekafvoeren verminderd en zal er minder water worden overgestort. Hieronder wordt beknopt de berekening toegelicht over de benodigde afvoercapaciteit om het afvalwater van de planlocatie af te voeren.

In de Leidraad Riolerings (C2100) is voor het DWA vastgesteld dat de afvoer gemiddeld 12 l/inwoner/uur is over een periode van 10 uur per dag. In totaal komen er 33 woningen in het gebied, waarbij wordt uitgegaan van het uitgangspunt in de Leidraad Riolerings van 2,5 inwoners per huishouden. In totaal gaat het naar schatting om 83 inwoners. Dit komt neer op een afvoer van ongeveer 990 l/uur. Dit is de hoeveelheid die extra afgevoerd zal moeten worden door het bestaande DWA. In een latere planvormingsfase wordt de aansluiting op de riolering met de gemeente afgestemd.

4.9.5 Conclusie

In de toekomstige situatie is er een toename van verhard oppervlak. Daardoor is op de planlocatie een voorziening nodig om hemelwater te kunnen infiltreren. Mogelijkheden hiervoor zijn het realiseren van infiltratiekrachten onder terrassen, opritten en looppaden op particulier terrein, het vergroten van het infiltratieriool en het aanleggen van een wadi. Voor de infiltratie van hemelwater wordt één van de genoemde mogelijkheden gerealiseerd. Indien nodig vindt hierover nadere afstemming met waterschap en gemeente plaats. Daarnaast moet een koppeling gemaakt worden tussen het nieuwe en het bestaande rioolstelsel voor afvalwater. Aangezien de planlocatie in de buitenbeschermingszone en deels in de beschermingszone van een primaire kering ligt, is alvorens wordt aangevangen met de bouw van de woningen een vergunning nodig conform beleidsregel 1.3 van de keur.

4.10 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.

4.10.1 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 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 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek. Op 30 maart 2020 heeft de gemeenteraad een geactualiseerde versie van de archeologische beleidskaarten vastgesteld. Deze geactualiseerde versie geeft het nu geldende beschermingsregime aan.

Er bevinden zich in of op de planlocatie geen beschermde archeologische monumenten. Er heeft, zoals in paragraaf 4.2 beschreven, in het verleden een bodemsanering plaatsgevonden (Saneringsevaluatie: Ecopart B.V., 1 oktober 2008, 13386, versie 1.0). Hierdoor worden er geen archeologische vondsten meer verwacht op de planlocatie en is uitvoeren van archeologisch onderzoek niet benodigd. De locatie is op advies van de regioarcheoloog vrijgegeven. Voor deze herkaveling is dan ook geen archeologisch of cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Het opnemen van een dubbelbestemming ter bescherming van (potentiële) archeologische waarden is niet nodig. Indien bij de uitvoering van werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de nota Continuïteit in Karakter, cultuurhistorie Doetinchem (vastgesteld 21 september 2017) en de Erfgoedverordening Gemeente Doetinchem 2013 (vastgesteld 30 mei 2013). Op de planlocatie zijn geen panden aanwezig die geïnventariseerd zijn als cultuurhistorisch waardevol. Het plan heeft daarom geen effect op cultuurhistorisch gebouwd erfgoed.

In het gebied in en direct rondom de planlocatie zijn drie bijzondere bomen te vinden direct ten noorden van de planlocatie aan het Kerkepad. Deze worden niet aangetast door voorliggend plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen de planlocatie zijn:

- de functie van de weg conform het wegencategoriseringsplan (wegennetvisie), dit betekent voor erftoegangswegen 30 km/h en voor ontsluitingswegen 50 km/uur;
- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijsnelheid '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);
- snelheid remmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedsontsluitingsstraten waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

De kwaliteit van de leefomgeving moet centraal staan. Kunstmatig ingepaste maatregelen, zoals veel borden en bloembakken op de weg hebben vaak wel een kort effect op de rijsnelheid, maar zijn geen duurzame oplossingen. De omgeving en weg als geheel moeten zorgen voor het gewenste rijgedrag zodat deze kunstingrepen overbodig zijn.

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 rijsnelheid.

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. Met deze bijeffecten moet al rekening worden gehouden bij het ontwerp. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bijeffecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten. Voorbeelden zijn: een smaller wegprofiel, toepassing van andere materialen en kleuren, afwisselend parkeren aan weerszijden van de weg, afwisseling met groen, doorzicht beperken, beperken van rechtstanden enzovoort. Drempels en plateaus die op een logische plaats zijn gesitueerd (rekening houdend met de afstand tot de woning) en volgens de richtlijnen van het CROW zijn aangelegd kunnen bij uitzondering worden toegepast.

Voetgangers

In de planlocatie sluit een voetpad aan op het Kerkepad, waardoor dit voor voetgangers goed bereikbaar blijft.

Fietsstructuur

Voor fietsers worden er in dit plan geen speciale voorzieningen aangelegd. Fietsers kunnen gebruik maken van dezelfde weg als automobilisten. Gezien het karakter van deze weg enkel als ontsluiting van de aanliggende woningen is dit afdoende.

Ontsluiting

De planlocatie wordt ontsloten middels een weg, welke aansluit op de reeds bestaande parallelweg. In de planlocatie is deze weg doodlopend. Via de parallelweg kunnen automobilisten de Keppelseweg N317. bereiken.

Het plan genereert ongeveer 247 extra verkeersbewegingen. De huidige infrastructuur volstaat, er komen geen opstoppingen. Hierbij geldt, dat bij dit aantal extra verkeersbewegingen is uitgegaan van een worst-case situatie ten behoeve van akoestisch en luchtkwaliteitsonderzoek. Dit aantal verkeersbewegingen betreft namelijk het totaal van de 33 woningen, terwijl onderhavig plan in dit verband alleen voorziet in de toevoeging van 18 woningen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Langerak 2008'.

Parkeren

De normering uit het gemeentelijk parkeerbeleid, vastgelegd in de parkeernota van Doetinchem, zal aangehouden worden.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de parkeerbalans:

- de gemeente Doetinchem heeft zijn eigen parkeernormen, welke zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem;
- de parkeerbalans is gebaseerd op het te (her)ontwikkelen gebied, overloop van of naar andere gebieden is niet meegenomen;
- de ASVV 2012 is gehanteerd voor de aanwezigheidspercentages.

Beschikbare parkeerplaatsen

De planlocatie 'De Kruisbergsche bossen' kent 46 (openbare) parkeerplaatsen plus 21 parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen (totaal 67). Daarnaast worden 4 extra parkeerplaatsen gerealiseerd direct bij de toegang tot de planlocatie aan de Keppelseweg.

Benodigd aantal parkeerplaatsen

Het plan kent:

- één vrijstaande woning;
- 6 twee-onder-één-kapwoningen;
- 26 rijtjeshuizen (tussen-/hoekwoning).

Aan de hand hiervan is de parkeerberekening gemaakt. Zie hiervoor tabel 4.8.

Type woning conform de Parkeernormen Gemeente Doetinchem	Aantal	Parkeerkcijfers (per woning)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
vrijstaand	1	1,9	1,9
twee-onder-één-kap	6	1,8	10,8
rijtjeshuizen (tussen-/hoekwoning)	26	1,7	44,2
totaal	33		56,9

Tabel 4.8: Parkeerberekening

Conclusie

Uit de parkeerbalans blijkt dat binnen de planlocatie voldoende parkeerplaatsen worden in verhouding tot de parkeerbehoefte ingevolge tabel 4.8. Op de planlocatie worden 67 parkeerplaatsen gerealiseerd plus 4 extra parkeerplaatsen direct bij de toegang tot de planlocatie aan de Keppelseweg. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op de planlocatie.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Vanwege de realisatie van woningen is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject conform categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Er wordt niet voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2. Daarom geldt een verplichting tot het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De volledige m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 6. In de m.e.r.-beoordeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. Er is voor het uitvoeren van het project geen noodzaak tot het opstellen van een MER of een formele m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

In dit bestemmingsplan worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie De Kruisbergsche Bossen vastgelegd. Omdat er al een uitgewerkt inrichtingsplan opgesteld is, is het opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger over wat er hier gebouwd kan worden. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan.

Met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden 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.

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 Tuin

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

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

5.2.2.2 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden met een ontsluitende 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 speeltoestellen, straatmeubilair, straatverlichting, en dergelijke. Binnen de regels zijn afwijkingsregelingen opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

5.2.2.3 Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten, gebaseerd op het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 1. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak ligt in principe om de toekomstige bebouwing. De diepte van het bouwvlak bedraagt bij alle woningen 12 meter. Hiermee blijft er aan de achterzijde voldoende ruimte (8 meter) tussen de woning en de achterste perceelgrens. De bouwvlakken zijn voorzien van een bouwaanduiding. Zo is te zien of vrijstaande, twee-aaneen (twee-onder-een-kap) of aaneengebouwde woningen gebouwd mogen worden. Per bouwvlak is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden.

De maximaal toegestane goothoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen zijn in een maatvoeringssymbool op de verbeelding opgenomen.

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 '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.

Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

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

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

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

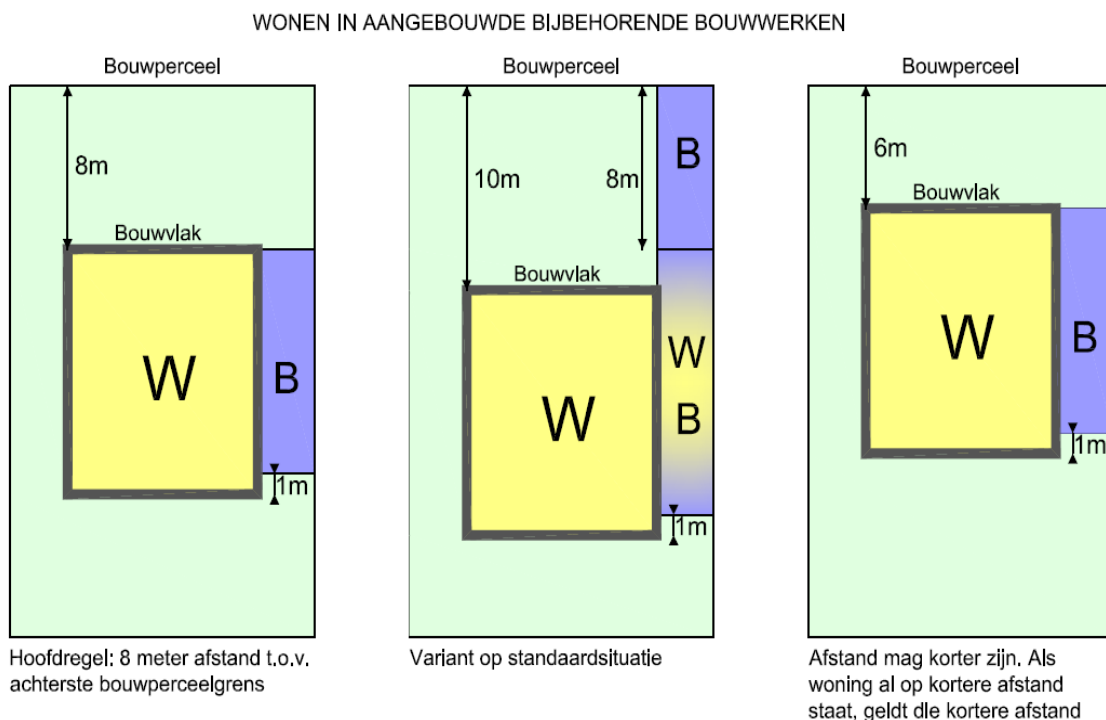
Wijzigen (bouw)aanduiding

In de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verschuiven van het bouwvlak. Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe woning mogelijk binnen de bestaande bouwaanduiding. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe woning ruimtelijk passend zijn

en de bouwaanduiding door de nieuwe woning niet wijzigen. Ook moet de woning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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



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

Voorgevelbreedte

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

Dakoverstekken

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

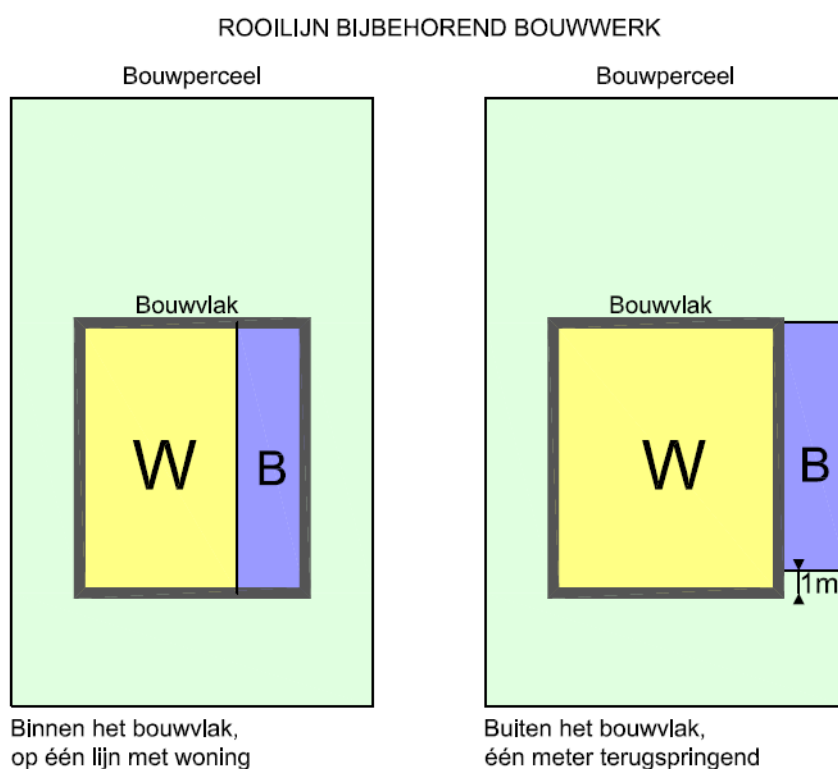
Bouwwerken op daken

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

Bijbehorende bouwwerken

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

Overdekte eigen zwembaden (binnenbaden) zijn aan te merken als gebouwen. Op binnenbaden zijn daarom de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van toepassing. In de navolgende schematische weergave is de 'terugspringregel' van 1 meter weergegeven.



5.2.2.4 Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is bedoeld ter bescherming van de aanwezige waterkering. Binnen de bestemming is het niet toegestaan om bepaalde handelingen te verrichten zoals het aanleggen of verharderen van wegen, zonder dat daarvoor eerst vooraf een omgevingsvergunning voor verleend wordt.

Voor het bouwen en aanleggen binnen deze zone geldt een vergunningplicht als gebouwd wordt voor de andere voorkomende bestemming op de locatie. Bij deze vergunning moet vastliggen dat het bouwwerk de waterkering niet aantast, waarbij dit overlegd wordt met het waterschap. Zie artikel 6.3 van de regels. Verder geldt ook voor diverse werken geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden, zoals genoemd in artikel 6.4 van de regels, dat een omgevingsvergunning nodig is die overlegd wordt met het waterschap. Daarbij moet er

rekening mee gehouden worden dat mogelijk benodigde voorzieningen voor het infiltreren van water hoogstwaarschijnlijk niet binnen deze dubbelbestemming te realiseren zijn.

Verder is binnen deze dubbelbestemming ook een watervergunning van het waterschap van toepassing bij de volgende activiteiten:

- Kabels en leidingen leggen;
- (Bouw)werken in, op en nabij waterkeringen;
- Bodem- en grondwateronderzoek;
- Permanente afgravingen;
- Aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, aanbermingen, op- en afritten.

5.2.2.5 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden

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

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing. Deze kunnen toegepast worden als het concrete bouwplan voor de genoemde onderdelen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een ongewenst gevolg voor de omgeving heeft. Nadere eisen mogen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

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.

5.2.2.6 Specifieke gebruiksregel 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.

5.2.2.7 Afwijking voor mantelzorg

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

5.2.2.8 Afwijking voor bouwen buiten bouwvlak

Bij de bestemming 'Wonen' 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-dubbelregel

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

5.2.3.2 Algemene bouwregels

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

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

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

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

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

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

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

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

Geluidzone - industrie

Binnen deze zone kan er niet zondermeer een geluidsgevoelig object, zoals een woning gebouwd worden. Dit betekent dat er eerst een akoestisch (geluid) onderzoek uitgevoerd moet worden. Uit dit onderzoek moet blijken dat er voldaan kan worden aan de geluidnormen van de Wet geluidhinder. Voor onderhavig plan wordt daar aan voldaan, dit is onderbouwd in paragraaf 4.7.

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 en mini 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.

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

Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Dit betekent dat bestaand gebruik en bestaande bouwwerken welke in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan, maar reeds aanwezig was ten tijde van de voorgaande plannen, onder voorwaarden, mag worden voortgezet, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie.

Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro). De slotregel bevat de naam van het plan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

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

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

Voor de financiële haalbaarheid van het plan hebben de gemeente Doetinchem en VOF Claus & van den Boom een overeenkomst gesloten. Middels deze overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd. Bij het opstellen van de overeenkomst tussen de gemeente en VOF Claus & van den Boom is rekening gehouden met het risico van planschade.

6.2 Marktconsultatie woningen

Ter onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan zijn de volgende aspecten onderzocht en beschreven:

1. bijdrage aan doelstellingen zoals vastgelegd in de Woningbouwstrategie 2019 door de gemeente Doetinchem;
2. positief effect op mismatch in de actuele marktsituatie van woningvraag en -aanbod in de gemeente Doetinchem;
3. makelaarsbeoordeling en conclusie van 2 geconsulteerde makelaars uit Doetinchem.

Met het herziene plan op de planlocatie Kruisbergse bossen worden (ten opzichte van het bestaande aantal onherroepelijk bestemde aantal woningen van 15) 18 extra woningen toegevoegd. Dit is een geringe bijdrage aan de gegeven woningbehoefte indicatie van 1.290 – 1.955 woningen voor de kern Doetinchem in de periode 2018-2028. Daarnaast worden in het plangebied verschillende woningtypen gerealiseerd waardoor wordt voorzien in de gevraagde woningbehoefte. In de gemeente Doetinchem is vooral behoefte aan goedkope rijwoningen en tweekappers (tot € 185.000) en iets duurdere koopwoningen (tot € 250.000).

Twee makelaars gevestigd te Doetinchem zijn geconsulteerd om vanuit hun praktijkervaring inzicht te geven of de 33 woningen inspelen op de krapte op de woningmarkt en de ingeschatte V.O.N. waarde uitgevoerd als gasloos of nul op de meter (NOM). De woningen worden door beide makelaars net iets boven de aangegeven ontwikkelingsrichting ingeschat. De volledige onderbouwing is te vinden in bijlage 7.

Daarnaast draagt dit initiatief bij aan de ambitie van Doetinchem om te groeien naar 70.000 inwoners. Op 5 november 2020 heeft de gemeenteraad de begroting voor 2021 vastgesteld. Daarbij heeft het college ook de ambitie uitgesproken om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Doetinchem is de centrumgemeente van de Regio Achterhoek. Ze biedt voorzieningen van hoge kwaliteit voor de hele regio. Er zijn grote uitdagingen maar ook kansen op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie en bereikbaarheid. Doetinchem wil die kansen gebruiken en zet daarom in op groei, zodat de breed gewaardeerde voorzieningen

in stand gehouden kunnen worden. Bij die ambitie om te groeien hoort ook een groei van de woningvoorraad. Dit initiatief draagt bij aan die ambitie.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

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

Als extra stap voorafgaande aan de wettelijke procedure is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Meer hierover in paragraaf 7.2.

Ook is het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met een aantal instanties, zie paragraaf 7.3.

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

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

7.2 Inspraak

De omwonenden van het plangebied zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Vanwege de coronamaatregelen die van kracht waren, was een centraal georganiseerde informatiebijeenkomst niet mogelijk. In plaats daarvan is een flyer opgesteld en persoonlijk aan deze omwonenden overhandigd op een zaterdagochtend in juni/juli. Daarnaast is ook gesproken met vertegenwoordigers van de bedrijven in de omgeving.

De vorm om persoonlijk met een flyer de omwonenden te informeren werd zeer gewaardeerd en inhoudelijk was er neutrale tot positieve respons op het inhoudelijke plan. De respons kan als volgt worden samengevat:

- *'Woningen, ja dat hadden we wel verwacht, wel jammer want zo'n braakliggend terrein doet wel ruim aan, maar geen probleem'.*
- *'Starterswoningen, ja doen, dan komt er meer leven in de brouwerij'.*
- Brutra (werkplaats): ziet geen problemen, vervanging van de verloren gegane werkplaats is in ieder geval het plan waar nu aan gewerkt wordt.
- Vulcanis (gieterij): prima plan, als de nieuwe bewoners zich maar wel realiseren dat deze fabriek hier al vele jaren actief is en iedereen zich aan de regels houdt (recent gesprek juli 2021).
- Enkele kleine bedrijven: prima.

7.3 Overleg

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

1. Provincie Gelderland
2. Waterschap Rijn en IJssel
3. TenneT
4. Vitens
5. Liander
6. Gasunie

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

Van de volgende instanties, die het plan ontvangen hebben, is de reactie ontvangen dat zij geen opmerkingen op het plan hebben:

- Tennenet
- Liander

Van Gasunie en Vitens is geen reactie ontvangen. Op basis van de aanbiedingsbrief waar een reactietermijn is opgenomen valt hieruit de conclusie te trekken dat deze instanties instemmen met het plan.

De volgende partners hebben enkele opmerkingen geplaatst, die hierna zijn weergegeven en beantwoord.

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rijn en IJssel

Provincie Gelderland

De provincie geeft aan dat het plan past binnen de afspraken die gemaakt zijn in de regionale woonagenda. Dat provinciale belang is goed meegewogen.

De provincie vraagt wel om concreter aan te geven op welke manier de duurzaamheidsambities van de provincie terugkomen in het plan. Zo is de provincie benieuwd naar de maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie, duurzaam bouwen, biodiversiteit, water en inrichting van groen.

Hierover het volgende. De gemeente heeft voor het openbare gebied binnen de ontwikkeling een Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IPOR) vastgesteld, waarin de duurzaamheidsambities zijn meegenomen (zie bijlage 8). De ontwikkeling is mede vanwege duurzaamheidsambities aangepast van 36 woningen naar 33 woningen.

Voor de ambities voor de woningen zelf wordt aangesloten bij de maatregelen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit, dat als zodanig een toetsingsgrond is bij de aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap heeft opmerkingen op de aspecten:

- a. Toename verharding;
- b. Waterkering;
- c. Riolering

- a. Toename verharding

Opmerking

Voor toename verharding wordt als uitgangspunt T100+10% gehanteerd. Dat is correct. De uitwerking wordt nog indicatief aangegeven, en daaruit blijkt dat de benodigde berging te realiseren is. Er moet dan wel ingezet worden op wadi, en infiltratiekragen, en ITRIool en groene daken. Daar is nog wat in te schuiven, maar niet heel veel. Belangrijk voor ons is het uitgangspunt T100+10% en een check of het realiseerbaar is. Dat is dus akkoord. Houdt er wel rekening mee dat in de zone rond de waterkering het niet altijd mogelijk/vergunbaar is om ondergronds bijvoorbeeld infiltratiekragen aan te brengen. Daar moet bij de uitwerking wel rekening mee gehouden worden en kan beperkend werken op de opties.

Reactie gemeente

Hierop is de toelichting, paragraaf 5.2.2.4 aangevuld. Zie hierna bij de opmerking over de waterkering waar dit verder is uitgewerkt.

- b. Waterkering

Opmerking

De waterkering staat nu benoemd, maar met de beschrijving in de toelichting 4.9.4 lijkt het net of de waterkering geen rol speelt en er geen beperkingen worden verwacht. Dit is wat ons betreft wat te kort door de bocht. De beschermingszone, en ook Profiel van vrije ruimte liggen hier deels in het plangebied. Deze liggen onder maaiveldniveau maar bij het bouwen zal ook deels onder maaiveldniveau gewerkt worden. En met name kelders, misschien ook kruipruimtes, kunnen dan problemen geven.

Op basis van de informatie die wij nu hebben ontvangen kunnen wij dit niet goed inschatten. In de basis wordt

vooral nog ingeschat dat het niet uitgesloten is dat er woningen komen, maar dat er mogelijk wel beperkingen/restricties gelden. Het is goed dat te benoemen. En ook om daar met elkaar over in gesprek te gaan om beter in te kunnen schatten wat de waterkering betekent voor de bouwplannen. In de toelichting vragen wij ook om hier nadrukkelijker aandacht voor te hebben en daar de teksten op aan te passen. In de regels is dit wel goed afgedicht met de opgenomen dubbelbestemming en verplichtingen met een vergunning. Voor de waterkering en werken in deze zonering is echter (ook) een watervergunning nodig. Graag deze hierbij benoemen.

Reactie gemeente

Uit de gemaakte opmerking wordt geconcludeerd dat de bescherming van de waterkering wel goed in de regels is verwerkt, maar dat dit beter verduidelijkt moet worden in de toelichting.

Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting aangevuld. Aan paragraaf 5.2.2.4 Waterstaat - Waterkering wordt het volgende toegevoegd om te wijzen op beperkingen van de dubbelbestemming en op de mogelijk nodige watervergunning:

“Voor het bouwen en aanleggen binnen deze zone geldt een vergunningplicht als gebouwd wordt voor de andere voorkomende bestemming op de locatie. Bij deze vergunning moet vastliggen dat het bouwwerk de waterkering niet aantast, waarbij dit overlegd wordt met het waterschap. Zie artikel 6.3 van de regels. Verder geldt ook voor diverse werken geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden, zoals genoemd in artikel 6.4 van de regels, dat een omgevingsvergunning nodig is die overlegd wordt met het waterschap. Daarbij moet er rekening mee gehouden worden dat mogelijk benodigde voorzieningen voor het infiltreren van water hoogstwaarschijnlijk niet binnen deze dubbelbestemming te realiseren zijn.

Verder is binnen deze dubbelbestemming ook een watervergunning van het waterschap van toepassing bij de volgende activiteiten:

- Kabels en leidingen leggen;
- (Bouw)werken in, op en nabij waterkeringen;
- Bodem- en grondwateronderzoek;
- Permanente afgravingen;
- Aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, aanbermingen, op- en afritten.”

c. Riolering

Opmerking

De riolering is meer een gemeentelijke aangelegenheid en laten we in dit geval ook aan de gemeente om te beoordelen. Voor ons goed om van op te hoogte te zijn, maar afstemming vindt primair plaats via gemeente.

Reactie gemeente

De gemeente heeft kennisgenomen van de opmerking. Dit is goed afgestemd.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Toekomstige inrichting

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna

Bijlage 4 Flora onderzoek

Bijlage 5 Onderzoek marterachtigen en jaarrond beschermd nest

Bijlage 6 M.e.r.-beoordeling

Bijlage 7 Onderbouwing economische uitvoerbaarheid

Bijlage 8 Inrichtingsplan openbare ruimte

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Keppelseweg tussen 384 en 404 Langerak – 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0222.LaB001-0002 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

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

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

1.7 aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

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

1.8 achtererfgebied

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

1.9 antenedrager

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

1.10 archeologisch deskundige

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

1.11 archeologische verwachting

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 archeologisch onderzoek

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

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

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

1.16 bed & breakfast

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

1.17 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.18 bestaand

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

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

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 bouwen

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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag

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

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 bronmaatregel

maatregel om de oorzaak van het probleem weg te nemen;

1.31 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;

1.32 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;

1.33 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);

1.34 druiplijn

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

1.35 erker

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

1.36 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 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;

1.38 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;

1.39 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);

1.40 gebouw

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

1.41 geluidsgevoelig object

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

1.42 geluidruimte

De verdeling van de beschikbare geluidruimte per kavel passend binnen de geluidzonegrens, zoals vastgelegd op de verkavelingskaart behorend bij het zonebeheerplan (geluidruimte per m²);

1.43 geluidzonegrens

een op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A);

1.44 gevaarlijke stof

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

1.45 gevellijn

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

1.46 groepsrisico

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

1.47 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;

1.48 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;

1.49 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 naar de weg gekeerde bouwgrans (voorgevelrooilijn)

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

1.57 onderbouw

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

1.58 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;

1.59 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;

1.60 overig bouwwerk

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

1.61 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.62 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;

1.63 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);

1.64 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;

1.65 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;

1.66 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.67 (rij)wegen

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

1.68 risicobron

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

1.69 risicocontour

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

1.70 ruimtelijke uitwerking

de aard, de omvang, de intensiteit, maar ook de ruimtelijke uitstraling van het gebruik en/of de functie van gronden en/of bouwwerken;

1.71 seksinrichting

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een seksbioscoop;
 - b. een seksautomatenhal;
 - c. een sekstheater;
 - d. een parenclub;
 - e. een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische massagesalon;
- al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

Thuisprostitutie en een escortbedrijf vallen niet onder het begrip seksinrichting.

1.72 straatmeubilair

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

1.73 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;

1.74 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;

1.75 twee-onder-een-kap woning

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

1.76 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;

1.77 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;

1.78 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.79 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.80 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;

1.81 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);

1.82 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.83 vrijstaande woning

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

1.84 woning

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

1.85 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.86 woonwagen

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

1.87 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;

1.88 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de breedte van een bouwwerk

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

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.8 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;

2.9 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;

2.10 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;

2.11 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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen

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

- a. aan het hoofdgebouw mag een erker en/of een toegangspartij worden gebouwd, onder voorwaarden dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
 3. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.
- b. voor het bouwen van een overkapping, gelden de navolgende regels:
 1. de oppervlakte mag maximaal 30 m² bedragen;
 2. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de onder 5.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
 3. het bouwperceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin' mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
 4. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd:
 - als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
 5. de bouwhoogte mag maximaal 3,50 m bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
 6. de overkapping is aan maximaal drie zijden gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

3. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwhoogte overkapping

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

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.

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.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, uitsluitend in de vorm van:
 1. vrijstaande woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 2. twee-onder-een-kap woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. aaneengebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 - b. tuinen en erven;
 - c. 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 'Wonen' worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het maximum aantal woningen dat is toegestaan is weergegeven met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- d. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in datzelfde bouwvlak, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd; binnen het bouwvlak mogen ze op één lijn met de woning worden gebouwd;
- 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.

5.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 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.

5.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 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 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 5.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en het in sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

5.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Nadere eisen

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

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
 - b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
 - c. de afmetingen van bouwwerken;
 - d. het aantal en de situering van bouwwerken;
 - e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub a 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 4), 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.

5.4.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub d voor het een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en ander onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

5.4.3 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.5 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.

5.4.4 Mantelzorgwoning

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub a en 5.5.4 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 5.2.3 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 5.2.3 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.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. uitsluitend een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toelaatbaar is, dat behoort tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 2;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
 - 1. internetverkoop (internetwinkels);
 - 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep en/of bedrijf aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- j. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), 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.

5.5.2 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.

5.5.3 *Parkeren*

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

5.5.4 *Strijdig gebruik*

Onverminderd het bepaalde in artikel 9 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.6.1 *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 5.5.1 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.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1, sub c en lid 5.5.2 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.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1 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.

5.6.4 *Mantelzorg*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.4 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 5.2.3 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.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

5.7.2 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in lid 5.1 sub a wijzigen in een andere in hetzelfde sub genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat:

- a. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot wijziging van de bouwaanduiding ten grondslag ligt, past in het gemeentelijk woningbouwprogramma 'Woningbouwstrategie 2019', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 november 2019 (Bijlage 5), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een waterkering;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming Waterstaat - Waterkering worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bouwen voor andere voorkomende bestemming(en)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de waterkering;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

6.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' 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 en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

6.4.2 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 reeds verleende:
 - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden,
 - omgevingsvergunning voor het kappen of
 - ontgrondingsvergunning.

6.4.3 *Advies*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voorzover zij de grens van de weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, reclame-uitingen, galerijen en luifels, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt en zij niet lager zijn aangebracht dan:
 1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
 2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder nummer 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover 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.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 m, als het betreft:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen die de grens van de weg overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 50 cm overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 8.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 8.1 onder c;

- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;
- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;
- i. kelderingangen en kelderkoekoeken;
- j. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
 1. de hoogte van de weg, voorzover de bouwwerken in de weg zijn gelegen;
 2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

8.3 Bestaande maten

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.

8.4 Ondergronds bouwen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

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

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

9.2 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' mogen de gronden niet bebouwd en/of gebruikt worden ten behoeve van een nieuw geluidsgevoelig object tenzij uit een akoestisch rapport blijkt dat wordt voldaan of kan worden voldaan aan de geluidnormen op grond van de Wet geluidhinder.

10.2 Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

10.2.1 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.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

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

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

11.2 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.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 10 Algemene aanduidingsregels als 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 13 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

14.2 Afwijking

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

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

14.4 Overgangsrecht gebruik

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

14.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het 'Keppelseweg tussen 384 en 404 Langerak - 2022'.

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

de griffier,

de voorzitter,

Bijlagen regels

Bijlage 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.

Bijlage 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

bron: Bedrijven en milieuzonering VNG (editie 2009)

SBI-code ('hoofdgroep': 'subgroep')	Omschrijving
15: 1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.
18: 182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
20: 205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkbedrijven
22: 221	Uitgeverijen (kantoren)
22: 2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen
22: 2223	Grafische afwerking
22: 2223	Binderijen
22: 2224	Grafische reproductie en zetten
22: 2225	Overige grafische activiteiten
22: 223	Reproductiebedrijven opgenomen media
33: 33	Vervaardigen van medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie
36: 361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²
36: 362	Vervaardiging van munten, sieraden e.d.
36:363	Vervaardigen van muziekinstrumenten
51: 511	Handelsbemiddeling (kantoren)
52: 527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's, motors, bromfietsen en scooters)
55: 551,1 5512	Pensions en Bed & Breakfast
55: 5552	Cateringbedrijven
61, 62: 61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)
63: 6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
63: 633	Reisorganisaties
63: 634	Expeditieuren, cargadoors (kantoren)
64: 641	Post- en koeriersdiensten
65, 66, 67: 65, 66, 67	Banken en verzekeringsbedrijven
70: 70	Verhuur van en handel in onroerend goed
72: 72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.
73: 731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
73: 732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
74: 74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
74: 7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales
85: 8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
85: 853	Kinderopvang (gastouderschap)
91: 9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)
92: 921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)
92: 9251, 9252	Ateliers, e.d.
93: 9301.3	Wasverzendinrichtingen
93: 9301.3	Wasserettes, wassalons
93: 9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
93: 9305	Persoonlijke dienstverlening (waaronder thuisprostitutie en escortbedrijf), niet elders genoemd in de richtafstandenlijst 1 - Activiteiten van Bedrijven en milieuzonering van het VNG (editie 2009)

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijven

Bijlage 4 Nota Parkeernormen Auto en Fiets

Bijlage 5 Woningbouwstrategie 2019