

# REGELS

# hoofdstuk 1 Inleidende regels

## artikel 1 Begrippen

### 1.1 aan huis gebonden bedrijf

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

### 1.2 aan huis gebonden beroep

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

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

### 1.6 agrarische bedrijvigheid

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

### 1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.8 antenedrager

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

### 1.9 archeologisch deskundige

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

### 1.10 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;

### **1.11 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 bebouwing**

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

### **1.14 bedrijf**

een zelfstandige productie-eenheid;

### **1.15 beperkt kwetsbaar object**

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

### **1.16 bestaand gebruik/bestaande bebouwing**

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

### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.18 bestemmingsplan**

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

### **1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.20 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.21 boeiboord**

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

### **1.22 bouwen**

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

### **1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.24 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;

### **1.25 bouwperceel**

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

### **1.26 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.27 bouwvlak**

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

### **1.28 bouwwerk**

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

### **1.29 dagrecreatie**

recreatie in de vorm van:

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

### **1.30 detailhandel**

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

### **1.31 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);

### **1.32 druiplijn**

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

### **1.33 erf**

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

### **1.34 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);

### **1.35 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;

### **1.36 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;

### **1.37 functioneel verbonden**

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

### **1.38 gebouw**

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

### **1.39 gevaarlijke stof**

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

### **1.40 hoofdgebouw**

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

### **1.41 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;

#### **1.42 inpandig bijbehorend bouwwerk**

bijbehorend bouwwerk dat geïntegreerd is in het hoofdgebouw;

#### **1.43 kantoor**

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

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

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

#### **1.45 kwetsbaar object**

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

#### **1.46 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;

#### **1.47 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

#### **1.48 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;

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

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

#### **1.50 nutsvoorzieningen**

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

#### **1.51 onderbouw**

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

### **1.52 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;

### **1.53 overig bouwwerk**

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

### **1.54 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie;

### **1.55 paardrijbak**

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

### **1.56 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;

### **1.57 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);

### **1.58 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;

### **1.59 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;

### **1.60 plan**

het bestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0222.BgB013-0002 van de gemeente Doetinchem;

### **1.61 praktijkruimte**

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

### **1.62 raamprostitutie**

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

### **1.63 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);

### **1.64 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;

### **1.65 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;

### **1.66 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 seks theater;
- d. een parenclub;
- e. een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische massagesalon;

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

#### **1.67 silo**

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

#### **1.68 stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige**

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

#### **1.69 thuisprostitutie**

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

#### **1.70 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;

#### **1.71 toegangspartij**

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

#### **1.72 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;

#### **1.73 vrij beroep**

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

#### **1.74 vrije beroepsoefenaar**

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

#### **1.75 vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.76 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;

### **1.77 woning**

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

### **1.78 woonfunctie**

wonen in enge zin;

### **1.79 zolder**

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

## **artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens**

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

### **2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein**

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

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 de breedte van een bouwwerk**

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

### **2.5 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

## **2.6 de goothoogte van een bouwwerk**

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

## **2.7 de inhoud van een bouwwerk**

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

## **2.8 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

## **2.9 de oppervlakte van een overkapping**

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

## **2.10 de vloeroppervlakte van een woning**

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

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. instandhouding van de aanwezige voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder in ieder geval de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reliëf', waarbij als richtlijn geldt de laatste tabel van de richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing' (Bijlage 1 Richtlijn Verrekening bij landschappelijke inpassing) gebaseerd op de landschapstypen als weergegeven in Bijlage 2 Landschapstypen;
- c. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- d. extensieve dagrecreatie, zandwegen, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
- e. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- f. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Agrarisch met waarden' worden gebouwd. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- b. realisatie van kuilvoerplaten, tunnelkassen, mestopslag en silo's, paardrijbakken en trainingsmolens is niet toegestaan.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Trainingsmolen of paardrijbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub b voor het bouwen van 1 trainingsmolen en 1 paardrijbak aansluitend op het bestemmingsvlak 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. de trainingsmolen zonder overkapping mag worden gerealiseerd met een maximale diameter van 20 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- c. de terreinafscheiding voor de paardrijbak mag maximaal 2 m bedragen;
- d. geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- e. het bouwwerk landschappelijk moet worden ingepast, hiertoe moet van te voren een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd dat voldoet aan het bepaalde in Bijlage 1 Richtlijn Verrekening bij landschappelijke inpassing, Bijlage 2 Landschapstypen en Bijlage 3 Leidraad toetsingskader

landschapelementen. Een inpassingsplan hoeft niet te worden overlegd als landschappelijke inpassing niet nodig is, bijvoorbeeld vanwege de reeds aanwezige beplanting. Over het inpassingsplan of over de vraag of een inpassingsplan nodig is wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap;

- f. vanwege de ligging in 'overige zone – groene ontwikkelingszone', moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

## **artikel 4 Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 3 woningen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- b. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- c. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de woning;
- d. tuinen, erven en (verplichte) erfonthoudingswegen voor woningen;
- e. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

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

#### **4.2.2 Hoofdgebouw**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. de inhoud van een woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

#### **4.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning bedragen;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen enkel binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' gebouwd worden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen bijbehorende bouwwerken enkel in het hoofdgebouw gerealiseerd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandig bijgebouw', waarbij:
  1. de oppervlakte per bouwlaag gemeten moet worden voor het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder a;
  2. de inhoud van de bijbehorende bouwwerken niet meetelt bij de maximale toegestane inhoud van de woning zoals opgenomen in lid 4.2.2 onder c;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. De als zodanige aangeduide gronden dient niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II, behorende bij het Besluit omgevingsrecht;
- e. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm; en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandige bijgebouwen' de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de goothoogte van de woning;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandige bijgebouwen' de maximale bouwhoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte van de woning.

#### **4.2.4 Erkers en toegangspartijen**

Erkers en toegangspartijen mogen alleen aan het hoofdgebouw buiten de aanduiding 'bijgebouw' en vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

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

#### **4.2.5 Overkappingen**

Bouwwerken in de vorm van overkappingen mogen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de overkapping binnen het bouwvlak of het aanduidingsvlak 'bijgebouw' gebouwd wordt;
- b. 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;
- c. 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;
- d. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk, zoals een erfafscheiding;
- e. in lid 4.2.3 onder a opgenomen oppervlakenorm onverminderd van kracht blijft.

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

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

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

#### **4.3 Nadere eisen**

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

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

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

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

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

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

##### **4.4.2 Mantelzorgwoning**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 en 9.1 sub a.9 voor het bij een woning plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
  - 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met de woning;
  - 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij een woning en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan 1 bouwlaag;
  - 3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - 4. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid;
  - 5. de woonunit moet binnen het aanduidingsvlak 'bijgebouw' worden geplaatst, met dien verstande dat bij het ontbreken van de aanduiding 'bijgebouw' de woonunit binnen een straal van 10 m van de woning wordt geplaatst;
  - 6. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
  - 7. het gestelde over de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning is overeenkomstig van toepassing;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat de onder a nummer 2 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het plan; dit betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en of beroepen**

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep mag niet meer dan 40% van de som van de vloeroppervlakte van de woning én de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt, waarbij de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m<sup>2</sup> mag zijn in deze som;

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

#### **4.5.2 Parkeren**

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

#### **4.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan als binnen 1 jaar na in gebruik name van de gronden overeenkomstig met de bestemming 'Wonen' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het 'Erf- en landschappelijke inrichtingsplan Over de Beek', 23-02-2023, zoals opgenomen in Bijlage 7 Erf- en landschappelijk inrichtingsplan.

#### **4.5.4 Voorwaardelijke verplichting sloop bebouwing**

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan als de bebouwing aan Over de Beek 12 en 12a is verwijderd, zoals aangegeven in Bijlage 8 Te slopen bebouwing op pagina 7, afkomstig uit de 'Ruimtelijke onderbouwing Over de Beek 12, Gaanderen', 27 maart 2023,

### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.6.1 Afwijken landschappelijke inpassing**

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in en daarmee een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan dan uitgewerkt in het 'Erf- en inrichtingsplan Over de Beek', 23-02-2023, (Bijlage 7 Erf- en landschappelijk inrichtingsplan). Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:



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

#### **4.6.2 Andere aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de specifieke gebruiksregels van de betreffende bestemming over aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen in combinatie met 4.5.1 sub e voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de aan huis gebonden beroepen en bedrijven in Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

#### **4.6.3 Mantelzorg**

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

### **artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 3**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **5.2 Bouwregels**

### 5.2.1 Archeologisch rapport

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

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

### 5.2.2 Advies archeologisch deskundige

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

### 5.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 5.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### 5.3 Nadere eisen

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

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

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

## **5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **5.4.1 Vergunningplicht**

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergroeven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in lid [5.4.1](#) opgenomen verbod geldt niet:

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

### **5.4.3 Beoordelingscriteria**

Ten aanzien van de in lid [5.4.1](#) genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

### **5.4.4 Voorschriften**

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of

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

#### **5.4.5 Advies archeologisch deskundige**

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

#### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de nieuwe dubbelbestemming de regeling bevat zoals opgenomen in Bijlage 9 Artikel X Waarde - Archeologie van deze regels.

### **artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 6**

#### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

#### **6.2 Bouwregels**

##### **6.2.1 Archeologisch rapport**

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor

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

### **6.2.2 Advies archeologisch deskundige**

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

### **6.2.3 Geen archeologisch rapport**

Het bepaalde onder lid 6.2.1 sub a geldt niet als:

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

## **6.3 Nadere eisen**

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

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

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

## **6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **6.4.1 Vergunningplicht**

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>

waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;

- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in lid 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

#### **6.4.3 Beoordelingscriteria**

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

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

#### **6.4.4 Voorschriften**

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

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

#### **6.4.5 Advies archeologisch deskundige**

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

#### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn,, met dien verstande dat de nieuwe dubbelbestemming de regeling bevat zoals opgenomen in Bijlage 9 Artikel X Waarde - Archeologie van deze regels.

## hoofdstuk 3 Algemene regels

### artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### artikel 8 Algemene bouwregels

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

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voorzover zij de grens van de weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, reclame-uitingen, galerijen en luifels, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt en zij niet lager zijn aangebracht dan:
  1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
  2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder nummer 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden (zie ook [8.4](#));
- e. goten, ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voorzover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 1 m overschrijden;
  2. de grens van de weg overschrijden;
  3. lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven een rijbaan.

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

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen die de grens van de weg overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 50 cm overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in lid [8.1](#) onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid [8.1](#) onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid [8.1](#) onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid [8.1](#) onder c;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;
- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet



- overschrijden;
- i. 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 bestemmingsplan gelden de bouwregels uitsluitend voor het bovengronds bouwen, niet voor het ondergronds bouwen.

## artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Verboden gebruik

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd:
  - 1. het gebruik als staan- en/of ligplaats voor wagens- en/of onderkomens;
  - 2. het gebruik als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
  - 3. het gebruik als opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
  - 4. het gebruik als stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
  - 5. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
  - 6. seksinrichting, tenzij het 'thuisprostitutie' betreft;
  - 7. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
  - 8. voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justiteel verleden;
  - 9. het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
  - 10. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk, vrij in het gebouw staande plateau's en vergelijkbare constructies inbegrepen, voor het bedrijfsmatig houden van dieren;
  - 11. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of het niet in stand houden van de beplanting die is aangebracht in het kader van de landschappelijke inpassing, zoals vastgelegd in het 'Erf- en landschappelijk inrichtingsplan Over de Beek' (Bijlage 7 Erf- en landschappelijk inrichtingsplan) bij de regels, danwel een aanpassing hiervan die op basis van artikel 4.6.1 tot stand is gekomen;
- b. het bepaalde onder sub a sub 1 tot en met 5 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud, gebruik en/of beheer van gronden en/of bouwwerken.

### 9.2 Afwijken verboden gebruik

#### 9.2.1 Toestaan gebruik - opwekken van duurzame energie

Het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak is toegestaan, mits wordt voldaan aan de geldende bouwregels.

## **artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

### **10.1 milieuzone - intrekgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' is het niet toegestaan werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

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

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

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

### **10.3 overige zone - reliëf en overige zone - groene ontwikkelingszone**

#### **10.3.1 Aanduidingsomschrijving**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reliëf' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, en ook het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die de realisering van Groene ontwikkelingszone in de weg staan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. Bij de ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone en moeten de kernkwaliteiten zo mogelijk verder worden ontwikkeld.

#### **10.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

##### *1. Vergunningplicht*

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

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reliëf';
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- c. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';

- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

## *2. Uitzondering vergunningplicht*

Het in lid 10.3.2 onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een al verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerking treden van het bestemmingsplan.

## *3. Weigeringsgrond*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.2 onder 1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarde(n).

## *4. Advies deskundige*

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

## *5. Voorwaarden*

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

# **artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

## **11.1 Algemeen**

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

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m<sup>3</sup> en de goothoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- c. het in geringe mate aanpassen van het bestemmingsplan, teneinde enig onderdeel van het bestemmingsplan, zoals een bestemmingsgrens of 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;
- d. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 20 m, onder voorwaarden dat landschappelijke verstoringen zo beperkt mogelijk blijven.

## 11.2 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

### 11.2.1 Opwekken duurzame energie met behulp van zonnepanelen

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

- a. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, binnen het deel van het perceel dat als erf gebruikt wordt;
- b. de bouwhoogte van zonnepanelen maximaal 1,5 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte van de zonnepanelen maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hierover vooraf advies is ingewonnen bij deskundigen op het gebied van landschap en groen.

## artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de 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 enigzins 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;
- c. 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:
  1. geen functie of waarde meer aanwezig is; of
  2. de begrenzing van de functie of waarde veranderd is; of
  3. 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 geduid 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

- a. 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. 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;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 14.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. lid 14.1 onder a 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.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

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

#### 14.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Indien toepassing van het in lid 14.2 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor 1 of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan gronden 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 bestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 30-11-2023

de griffier, de voorzitter,

## **BIJLAGEN BIJ REGELS**

## **Bijlage 1 Richtlijn Verrekening bij landschappelijke inpassing**

Bijlage 1 Richtlijn Verrekening bij landschappelijke inpassing

## **Bijlage 2 Landschapstypen**

Bijlage 2 Landschapstypen



## **Bijlage 3 Leidraad toetsingskader landschapelementen**

Bijlage 3 Leidraad toetsingskader landschapelementen

## **Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven**

Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

## **Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars**

Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

## **Bijlage 6 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem**

Bijlage 6 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem

## **Bijlage 7 Erf- en landschappelijk inrichtingsplan**

Bijlage 7 Erf- en landschappelijk inrichtingsplan

## **Bijlage 8 Te slopen bebouwing**

Bijlage 8 Te slopen bebouwing

## **Bijlage 9 Artikel X Waarde - Archeologie**

Bijlage 9 Artikel X Waarde - Archeologie

# TOELICHTING



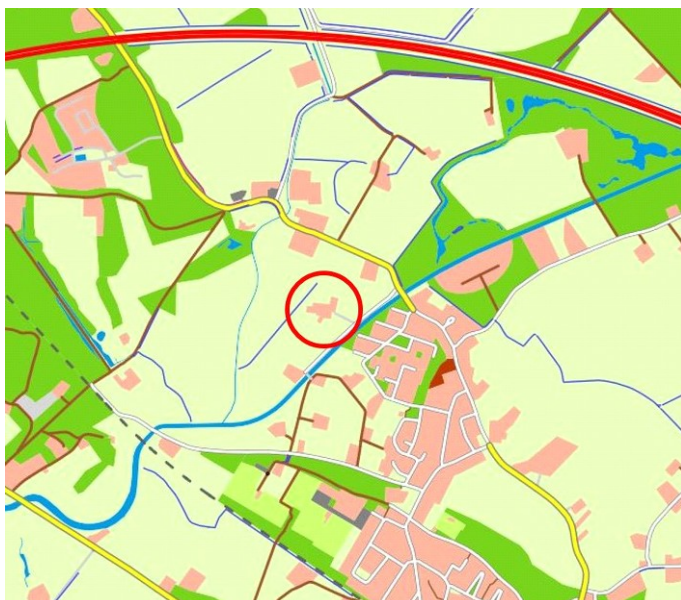
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De eigenaren van de percelen Over de Beek 12-12a in Gaanderen willen het agrarisch (rundvee)bedrijf beëindigen. Daarbij willen ze de agrarische bedrijfsgebouwen (bijna 1.800 m<sup>2</sup>) slopen en daarvoor 2 vrijstaande woningen bouwen. Het agrarisch bouwvlak voor een agrarisch bedrijf komt daarmee te vervallen. En de bedrijfswoning (Over de Beek 12) wordt een gewone woning. Het initiatief past niet binnen de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'. Om de plannen mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023' opgesteld. Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing bij deze toelichting is opgenomen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Over de Beek in het buitengebied van de gemeente Doetinchem en ligt ten noordwesten van het dorp Gaanderen. De kadastrale percelen zijn ambt Doetinchem, sectie G nummer 2349 en sectie I, nummers 6673 (ged.), 6674, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680 en 6681. De onderstaande afbeeldingen laten de ligging van de locatie zien.



*Ligging ten opzichte van Gaanderen*



*Ligging in de directe omgeving*

### 1.3 Geldend ruimtelijk plan

Over de Beek 12-12a ligt in het plangebied van de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'. Deze beheersverordening is op 7 juli 2022 vastgesteld door de raad en op 21 juli 2022 in werking getreden.



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

Voor het plangebied geldt in de beheersverordening het volgende:

- hoofdfunctie:
  - 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak
- dubbelhoofdfuncties:
  - Waarde - Archeologische verwachting 3 (zuidwestelijke deel)
  - Waarde - Archeologische verwachting 6 (noord - noordoostelijke deel)
- gebiedsaanduidingen:
  - milieuzone - intrekgebied
  - overige zone - groene ontwikkelingszone
  - overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten
  - overige zone - reliëf

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen en 1 bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing is in gebruik voor de veehouderij. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het plangebied en de begrenzing ervan. Aan de zuidwestzijde steekt een 'driehoek' uit. Dit heeft te maken met het aanwezige agrarische bouwvlak die komt te vervallen door dit bestemmingsplan. Dit bouwvlak moet in zijn geheel in het bestemmingsplan opgenomen zijn.

In de huidige situatie is er een veehouderij voor het houden van 60 koeien jonger dan 2 jaar en 50 schapen ouder dan 1 jaar. De agrarische bebouwing wordt gesloopt voordat de nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.



*Luchtfoto en begrenzing plangebied*



*Zicht op het erf vanuit oostelijke richting op de Over de Beek met rechts en links de veestallen en centraal de bestaande woning. (Bron: Erf- en landschappelijk inrichtingsplan Over de Beek, Staring Advies, 2023)*

### 2.2 Ruimtelijke analyse

Voor de ruimtelijke analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4, Ruimtelijke analyse van de ruimtelijke onderbouwing ([1 Ruimtelijke onderbouwing](#)). Daarin wordt ook verwezen naar bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing. Dat is bijlage 2 van deze toelichting ([2 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 - Inrichtingsplan](#)).

### 2.3 Toekomstige situatie

Het initiatief gaat over de sloop van alle voormalig agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van een nieuw erf voor de bestaande (bedrijfs)woning en 2 nieuwe woningen. Daarnaast kunnen aan of direct bij elke woning bijgebouwen gerealiseerd worden. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een gewone woning. De bijgebouwen van deze woning zijn inpandig in de bestaande bebouwing. Het hele perceel wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.



### 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de relevante beleidstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, en gemeentelijk niveau, zie hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing (1 Ruimtelijke onderbouwing). Er is speciaal aandacht voor 2 beleidsonderwerpen. Dat is het woningbouwbeleid en de ligging in de groene ontwikkelingszone.

#### 3.1 Woningbouwbeleid

De ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is gestart in juni 2022. De ontwikkelaar heeft in de periode november 2022 tot en met maart 2023 de ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing).

Aan het eind van het opstellen van de ROB en daarna heeft de gemeente nieuw beleid voor wonen vastgesteld. Dat is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036. In de ruimtelijke onderbouwing is de ontwikkeling nog niet aan dit beleid getoetst. Daarom is hierna de toetsing van het plan aan het nieuwe woonbeleid opgenomen. En paragrafen 5.4.2, 5.5.2 en 5.5.3 van de ruimtelijke onderbouwing vervallen daarmee.

##### Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In Doetinchem is deze agenda op 2 maart 2023 vastgesteld. Deze agenda bevat het volgende:

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
  - Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten
  - Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
  - Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten
  - Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

De ontwikkeling waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld sluit aan op deze agenda. Het bestemmingsplan gaat om het toevoegen van 2 woningen bij functieverandering. De woonagenda geeft aan dat bij projecten met minder dan 20 woningen maatwerk mogelijk is. Wel met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de woonagenda. In dit geval, functieverandering in het buitengebied, leidt de woningbouw tot versteking van de kwaliteit van het buitengebied. Dit is voor de gemeente ook belangrijk en reden om niet vast te houden aan de eis van betaalbare woningen of een nieuw woonconcept.

##### Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 13 maart 2023 vastgesteld. In de nieuwe woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda.

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

- a. Groeien in kwaliteit.

Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Dit hoofdpunt is gekoppeld aan **Programmalijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie**. Met deze programmalijn wordt

ingegaan op de bouw van nieuwe woningen en de noodzaak om de plancapaciteit te vergroten en adaptief te programmeren. Deze groeiambitie is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken.

b. Kwalitatief goed wonen.

Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. **Programmalijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad** beschrijft hoe wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.

c. Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. **Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen** beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré. Voor bestaande woningbouwprojecten geldt een overgangperiode.

Totaal programma: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

1. 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
2. 8% middenhuur tot € 1.000, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
3. 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
4. 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
5. 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000);

d. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners.

**Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave** beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder andere door koppelkansen te benutten en via programmering te zorgen voor een beter mix aan woningen in de wijk.

### Overgangperiode ontwikkelingen

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt c geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. De gemeente gaat in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Maar door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, al gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.

Het voorliggende plan gaat over maar 2 woningen. En hoeft dus niet te voldoen aan punt c hiervoor genoemd.

En de ontwikkeling was al zover in voorbereiding dat niet teruggekomen kon worden op gemaakte afspraken. Zoals het principebesluit dat het college genomen heeft voordat de initiatiefnemer de ruimtelijke onderbouwing heeft opgesteld.

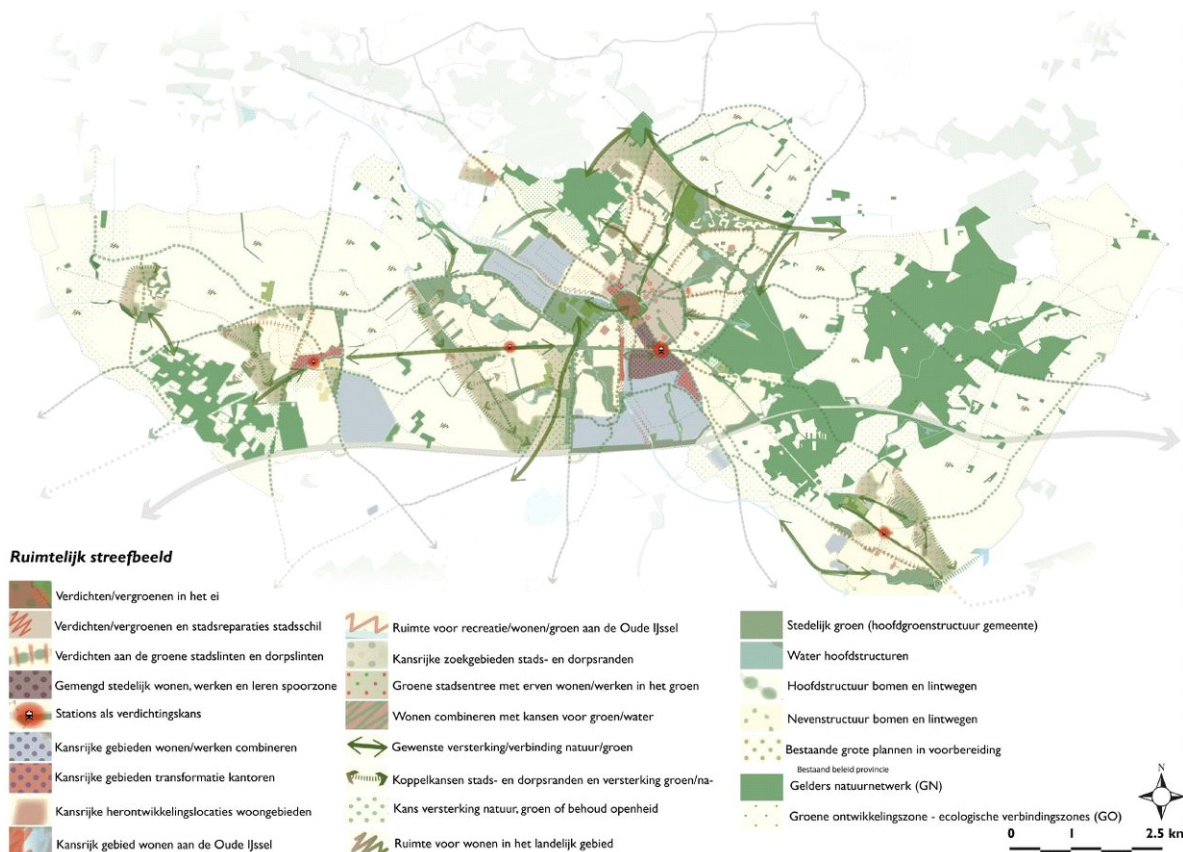
### Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen

Uitgangspunt voor de woonvisie is dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. Waar nodig kunnen uitbreidingen plaats vinden aan de stads- en dorpsranden.

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit 5 speerpunten en 1 kaartbeeld. De vijf speerpunten zijn:

- a. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA
- b. Bouwen in en aan buurten

- c. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes
- d. Waar nodig stadsranden en dorpsranden
- e. Woonmilieus voor ontwikkelingen



De woonmilieus zijn ingedeeld van Gemengd stedelijk wonen en werken (hoge dichtheid) tot Wonen in het groen (lage dichtheid). Per woonmilieu is uitgewerkt wat de belangrijkste kenmerken zijn.

De ontwikkeling waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld past binnen dit ruimtelijk streefbeeld. Het leidt tot het opruimen van leeggekomen agrarische bebouwing en versterking van het landschap.

### 3.2 Groene ontwikkelingszone

De voorgenomen ontwikkeling ligt in de groene ontwikkelingszone die de provincie Gelderland in de Omgevingsverordening Gelderland heeft vastgelegd. Bij ontwikkelingen moet aan de regels hiervan getoetst worden. Dat is gedaan en verwoord in paragraaf 6.8 van bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing. De provincie heeft op haar website een formulier staan om te toetsen aan de verordening. Dit formulier is ingevuld en het resultaat daarvan is als bijlage 12 Resultaten berekening GO bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat voor de GO niet een verdere investering hoeft te worden gedaan. Wel is een groene inpassing nodig vanwege de eis hierover van de gemeente.

## 4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6, Haalbaarheid, van de ruimtelijke onderbouwing (1 Ruimtelijke onderbouwing). In dit hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd:

- bodemonderzoek (3 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek);
- stikstofonderzoek (4 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3 - Stikstofrapportage, 5 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3a - Aeries-berekening gebruiksfase en 6 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3b - Aeries-berekening realisatiefase);
- flora en fauna-onderzoek (7 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4 - Quick scan flora en fauna en 8 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4a - Nader onderzoek vleermuizen en huismussen);
- archeologisch onderzoek (9 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5 - Archeologisch onderzoek en 10 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5a - Boorstaten archeologisch onderzoek).

Voor de aspecten bodem, flora en fauna en archeologisch erfgoed gelden specifieke aandachtspunten die doorwerken in het bestemmingsplan. Dat is in de volgende paragrafen verwoord.

### 4.1 Conclusie

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen daarbij blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten. Dat zijn:

- milieueffectrapportage;
- bodem;
- akoestiek;
- lucht;
- externe veiligheid;
- milieuzonering;
- flora en fauna;
- water;
- archeologie & cultuurhistorie;
- verkeer & parkeren.

Wel moet voldaan worden aan de voorwaarden en aandachtspunten uit de onderzoeken. Dat is in de volgende paragrafen opgenomen.

### 4.2 Bodem

Als er grondverzetwerkzaamheden plaatsvinden, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd en/of elders worden toegepast. De regels van de Nota bodembeheer regio Achterhoek en het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Als bij de uitvoering van het project blijkt dat grond afgevoerd en toegepast wordt op een andere locatie, dan kan het zijn dat aanvullend bodemonderzoek nodig is (depotkeuring).

### 4.3 Flora en fauna

#### *Vogels*

Uit de Quick scan flora en fauna bleek dat er vermoedelijk vogels nestelen in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar er nestelen mogelijk ook vogels waarvan de nestplaats (jaarrond) beschermd is (huismus). Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient



gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van bezette vogelnesten uitgesloten kan worden.

Voor huismussen is nader onderzoek uitgevoerd. Deze vogels zijn aangetroffen in bebouwing die behouden blijft. De nestplaatsen worden dus niet verstoord.

#### *Grondgebonden zoogdieren en amfibieën*

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Bij het onderzoek zijn geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën aangetroffen. Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, moet een ontheffing aangevraagd worden of moet gewerkt worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode. Hiervoor moet bij het ontruimen van de werktuigenberging rekening mee gehouden worden.

#### *Vleermuizen*

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de ligboxenstal en schuur wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Het nadere onderzoek is voor vleermuizen uitgevoerd. Deze dieren zijn wel aangetroffen, maar alleen in de bebouwing die behouden blijft. De ontwikkeling beïnvloedt de verblijfplaatsen van de vleermuizen niet.

## **4.4 Archeologisch erfgoed**

Vanwege de grote mate van bodemverstoring waarbij de oorspronkelijke bodemopbouw en de eerdlaag grotendeels verloren zijn gegaan, is de kans gering dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk en plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op 28 september 2022 heeft de regioarcheoloog van de ODA de locatie vrijgegeven. Zie bijlage [11 Beoordeling archeologisch onderzoek ODA](#). De dubbelbestemmingen voor archeologie zijn hierdoor niet meer nodig binnen het onderzoeksgebied die voor archeologie gehanteerd is. Daarbuiten wel.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt een deel van de huidige hoofdfunctie (bestemming) 'Agrarisch met waarden' aangepast naar de bestemming 'Wonen', waarmee de bouw van 2 woningen met bijgebouwen in een bepaalde zone en het omzetten van de bedrijfswoning naar een gewone woning met in pandige bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt. Het bouwvlak voor de te bouwen woningen en de locatie van de bijgebouwen is gebaseerd op het inrichtingsplan die bij de ruimtelijke onderbouwing zit (Bijlage 7 Erf- en landschappelijk inrichtingsplan) in combinatie met de al aanwezige kadastrale verkaveling van de grond. Zo is duidelijk waar wat gebouwd mag worden, voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er in nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan.

### 5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

#### 5.2.1 Inleidende regels

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

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

##### 5.2.2.1 Agrarisch met waarden

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

De landschappelijke inpassing, die nog gerealiseerd moet worden, ligt deels op deze gronden. Dit past ook in de agrarische bestemming.

##### 5.2.2.2 Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Op het perceel zijn 2 nieuwe vrijstaande woningen toegestaan naast de bestaande woning.

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane inhoud van de woning is 750 m<sup>3</sup>, tenzij de bestaande inhoud al meer is. Het kan ook zijn, dat de afwijkende inhoud onder de 'bestaande matenregeling' valt.

Bijbehorende bijgebouwen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. En dan alleen in het daarin gelegen bouwvlak en binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De plaats waar de bijgebouwen mogen komen is dus beperkt. Om zo geen afbreuk te doen aan de erfgedachte die de basis is van deze woningbouwontwikkeling. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is daarom de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' aanwezig. Voor de gronden met deze aanduiding is bepaald dat dit geen erf is in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit om verspreiding van bebouwing tegen te gaan. Het toestaan van verspreide bouwwerken in 'bijgebouwen uitgesloten' doet afbreuk aan de erfgedachte die achter het woningbouwplan zit.

De toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning. Bij de woning met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' zijn de regels zo dat deze bijbehorende bouwwerken zowel op de begane grond als op de verdieping mogen komen en dat deze per bouwlaag meegeteld moeten worden voor de maximaal toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken. De inhoud van inpandige bijbehorende bouwwerken telt niet mee bij de maximale toegestane inhoud van de woning. In de begrippenlijst is gedefinieerd wat onder 'inpandig bijbehorend bouwwerk' wordt verstaan.

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

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

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

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te verzekeren dat het perceel binnen 1 jaar van het in gebruik nemen van de gronden overeenkomstig de bestemming 'Wonen', de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 - Inrichtingsplan.

### **5.2.2.3 Waarde - Archeologische verwachting 3 en 6**

Deze dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologie zijn opgenomen in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid en met name de herziene archeologische beleidskaart. Daarop zijn de archeologische waardevolle gebieden en archeologische verwachtingszones aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied is het beschermingsregime meer of minder streng. De bescherming van de archeologische waarden is in de Beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' vertaald in verschillende archeologische dubbelhoofd functies. Dat is 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6'.

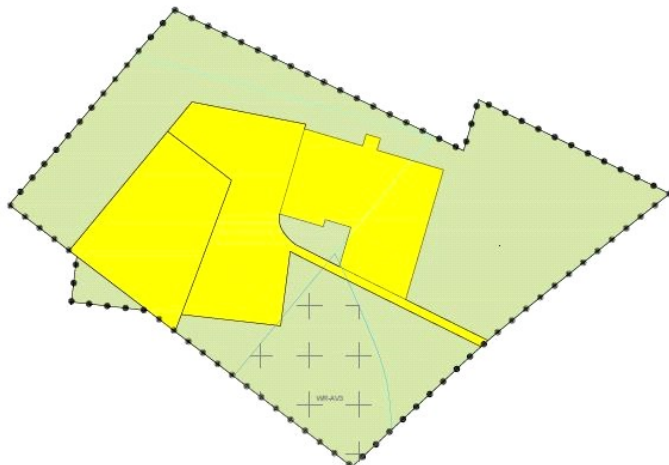
#### **Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone**

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

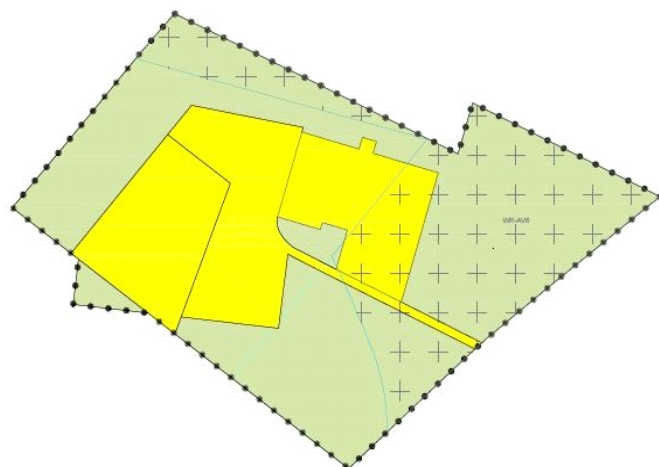
- in een hoge verwachtingszone geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd bij een ingreep dieper dan 30cm beneden maaiveld, en een plangebied groter dan 250 m<sup>2</sup>. 'Waarde - Archeologische verwachting 3' valt onder deze groep;

- bij een middelmatige verwachtingszone moet onderzoek worden uitgevoerd bij 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 1000 m<sup>2</sup>;
- bij een lage verwachtingszone bij 30 cm beneden maaiveld, en een plangebied groter dan 5000 m<sup>2</sup>. 'Waarde - Archeologische verwachting 6' valt onder deze groep .

Voor het gebied waar de woningen zijn geprojecteerd is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen archeologische vondsten gedaan, waardoor op dit deel geen dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6' is opgenomen. Voor het overige deel van het plangebied geldt deze dubbelbestemmingen nog wel.



*Ligging 'Waarde - Archeologische verwachting 3'*



*Ligging 'Waarde - Archeologische verwachting 6'*

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

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

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

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

- daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- 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.

### **5.2.3 Algemene regels**

#### **5.2.3.1 Anti-dubbelregel**

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

#### **5.2.3.2 Algemene bouwregels**

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

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

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

#### **5.2.3.3 Algemene gebruiksregels**

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

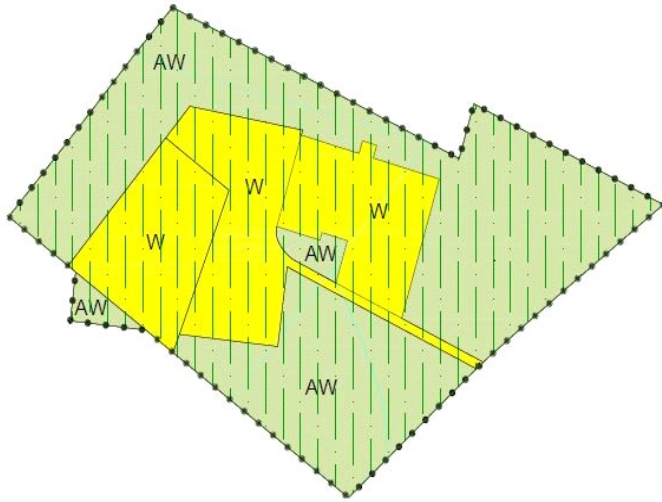
#### **5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels**

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

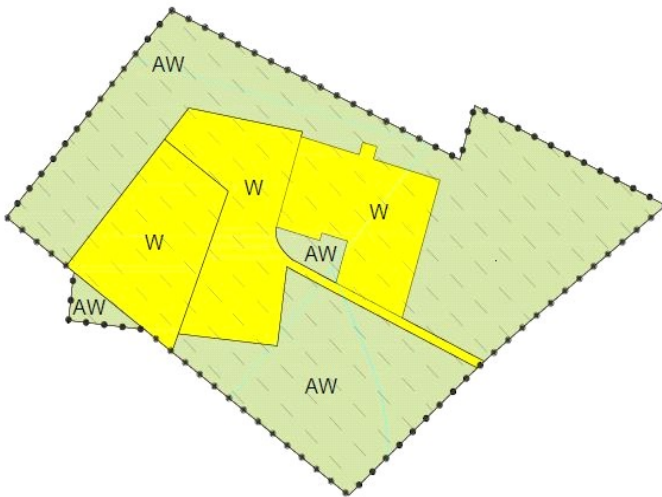
- milieuzone - intrekgebied;
- overige zone - groene ontwikkelingszone;
- overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten;

- overige zone - reliëf.

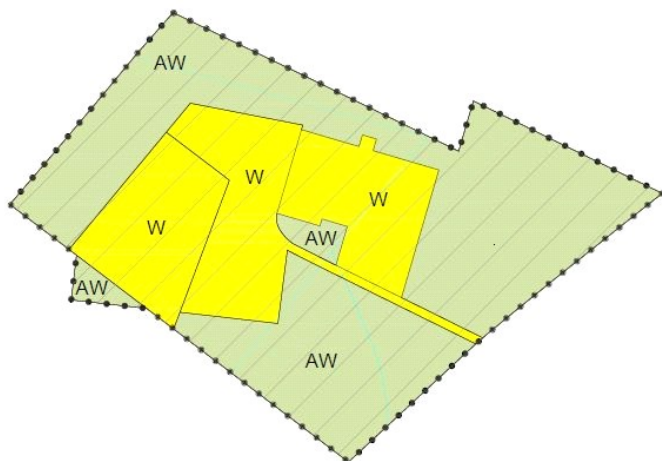
De eerste 2 zones komen voort uit provinciaal beleid. De laatste 2 zones zijn afkomstig uit gemeentelijk beleid. Alle zones waren ook al opgenomen in de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'. De zones zijn in principe 1 op 1 overgenomen en liggen over het hele plangebied.



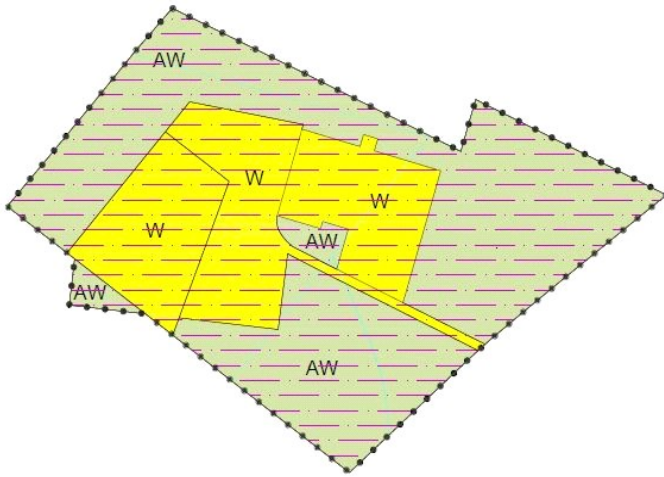
*Ligging 'milieuzone - intrekgebied'*



*Ligging 'overige zone - groene ontwikkelingszone'*



*Ligging 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten'.*



*Ligging 'overige zone - reliëf'*

### **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 is hier ook een afwijking opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan zonnepanelen op eigen grond. Daarnaast is ook bepaald dat deze grond in gebruik moet zijn als erf. De oppervlakte maat van 100 m<sup>2</sup> is extra t.o.v. de standaard oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2.3.6 Overige regels**

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

### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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



## 7 Procedure

### 7.1 Algemeen

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

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

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van dit vooroverleg worden behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Deze maken onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling, niet van het bestemmingsplan zelf.

### 7.2 Overleg

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

- provincie Gelderland;
- het Waterschap Rijn en IJssel.

De provincie Gelderland heeft op 25 juli 2023 gereageerd. Zij geeft aan dat het provinciale belang speelt voor wonen, natuur en klimaatadaptatie. De belangen voor natuur en klimaatadaptatie zijn voldoende meegewogen in het plan. Het belang voor wonen geeft aanleiding tot het maken van een opmerking:

In de ruimtelijke onderbouwing is de toetsing aan het woningbouwbeleid gebaseerd op het beleid van de regio en de gemeente die op dat moment gold. Daarna is door de gemeente nieuw beleid vastgesteld. Het bestemmingsplan moet wel getoetst worden aan dat beleid.

Deze opmerking heeft geleid tot het aanpassen van hoofdstuk 3 Beleidskader van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het initiatief ook voldoet aan het nieuwe beleid.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 5 september 2023 gereageerd op het bestemmingsplan. Het waterschap heeft geen opmerkingen op het plan. Het waterbelang is gering. De verharding neemt af, het plan heeft daarmee geen negatief effect op het watersysteem.

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

# 1 Ruimtelijke onderbouwing

## 1 Ruimtelijke onderbouwing

## **2 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 - Inrichtingsplan**

2 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 - Inrichtingsplan

### **3 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek**

3 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek

## **4 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3 - Stikstofrapportage**

4 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3 - Stikstofrapportage

## **5 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3a - Aerius-berekening gebruiksfase**

5 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3a - Aerius-berekening gebruiksfase

## **6 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3b - Aerius-berekening realisatiefase**

6 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3b - Aerius-berekening realisatiefase



## **7 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4 - Quick scan flora en fauna**

7 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4 - Quick scan flora en fauna

## **8 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4a - Nader onderzoek vleermuizen en huismussen**

8 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4a - Nader onderzoek vleermuizen en huismussen

## **9 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5 - Archeologisch onderzoek**

9 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5 - Archeologisch onderzoek

## **10 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5a - Boorstaten archeologisch onderzoek**

10 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5a - Boorstaten archeologisch onderzoek

## **11 Beoordeling archeologisch onderzoek ODA**

11 Beoordeling archeologisch onderzoek ODA

## 12 Resultaten berekening GO

12 Resultaten berekening GO