

Varsseveldseweg 261 - 2023

Toelichting



Ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Ruimtelijke analyse	11
2.3 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Omgevingsverordening Gelderland, 8e actualisatieplan	13
3.2 Uitgangspuntennotitie cultuur en erfgoed	14
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	15
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	17
5.1 Inleidende regels	17
5.2 Bestemmingsregels	17
5.3 Algemene regels	19
5.4 Overgangs- en slotregels	21
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 7 Procedure	25
7.1 Algemeen	25
7.2 Inspraak	25
7.3 Overleg	25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel aan de Varsseveldseweg 261 te Doetinchem wil twee vrijstaande burgerwoningen met inbandige bergingen bouwen in ruil voor sloop van de voormalige agrarische bebouwing. De ontwikkeling is in strijd met de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'. Om de omschakeling van agrarisch naar wonen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een bestemmingsplan op te stellen. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Varsseveldseweg 261 - 2023' opgesteld. Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing, van 4 januari 2022 (ROB) opgesteld welke als Bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in principe overal dezelfde plansystematiek gehanteerd. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot. De bestemmingen en regels uit het voorliggende bestemmingsplan sluiten daardoor grotendeels aan op de bestemmingen en regels uit de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'.

1.2 Plangebied

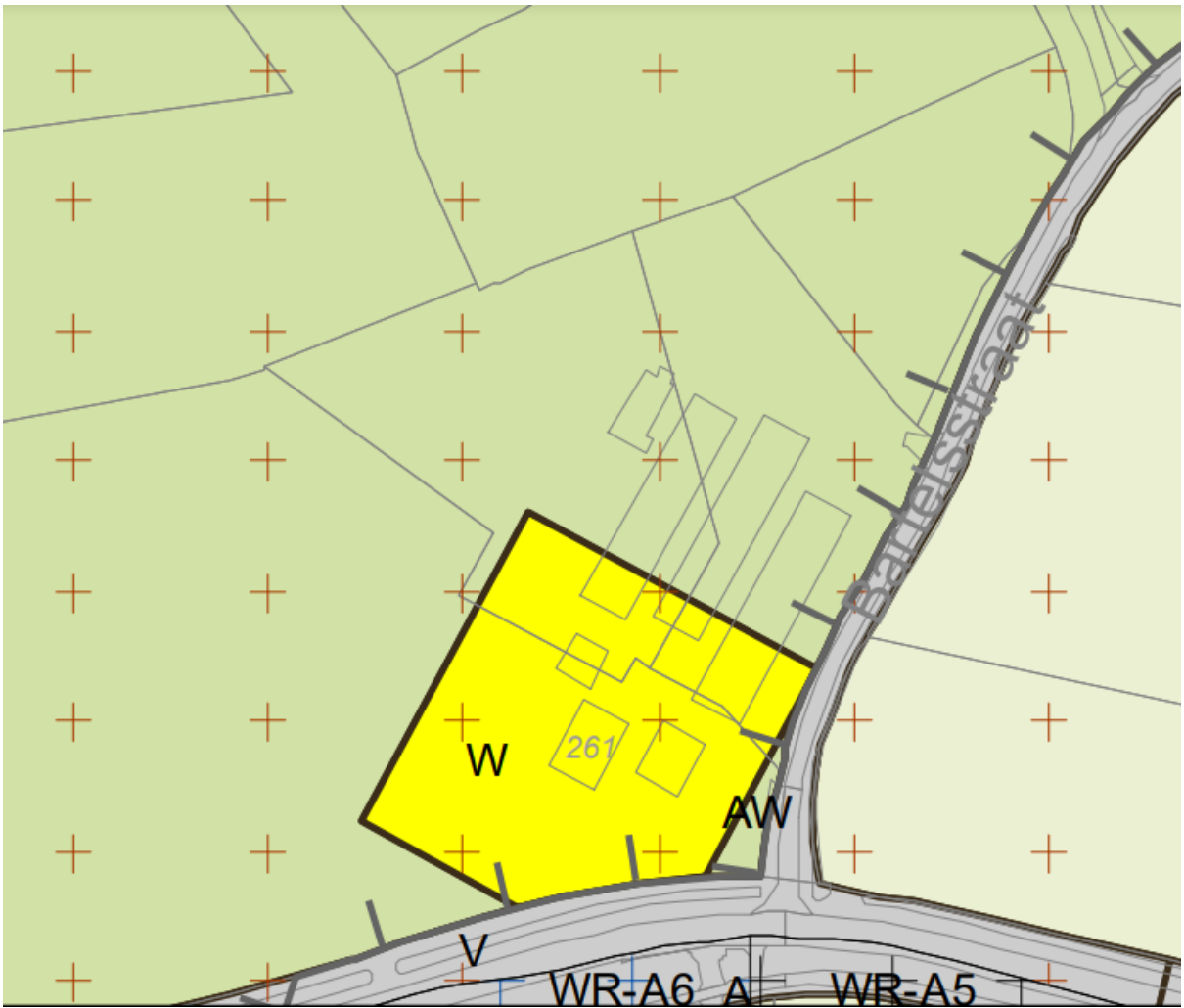
Het plangebied wordt begrensd door de eigendomsgrenzen behorend bij de percelen kadastraal bekend ambt Doetinchem, sectie D, perceelnummers 1082, 1183, 2872, 2873 en 2874. Het plangebied is gelegen aan de Varsseveldseweg te Doetinchem, op de hoek met de Bartelsstraat. Het bebouwde perceel wordt van de Varsseveldseweg gescheiden door een sloot en wordt aan de westzijde begrensd door een (vorm)haag. De toegang tot het perceel is gesitueerd aan de Bartelsstraat. Onderstaande afbeelding laat het betreffende perceel met bijbehorende opstallen zien.



Kadastrale percelen plangebied, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Geldende beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'

De locatie Varsseveldseweg 261 ligt in het plangebied van de beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022'. De beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022' is op 7 juli 2022 vastgesteld door de raad en op 21 juli 2022 in werking getreden. Hierin heeft de locatie Varsseveldseweg 261 de hoofdfuncties 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' en de aanduiding 'cultuurhistorie'. Daarnaast zijn de regels voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' en 'overige zone - openheid en reliëf' van toepassing. De werking van de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' zal voor het plangebied komen te vervallen.



Uitsnede beheersverordeningkaart 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van Doetinchem aan de Varsseveldseweg 261. Voor de omschrijving van het landschap, erf en bebouwing in de bestaande situatie wordt verwezen naar de ruimtelijke analyse in hoofdstuk 4 zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke onderbouwing Varsseveldseweg 261 te Doetinchem d.d. 4 januari 2022'. Deze ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

2.2 Ruimtelijke analyse

De Varsseveldseweg 261 ligt in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. De locatie wijzigt van agrarisch naar wonen. De woningen passen ruimtelijk goed op deze locatie. Het gebied kenmerkt zich als een gemengde zone met agrarische bedrijven en woningen. Voor de ruimtelijke analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1).

2.3 Toekomstige situatie

Zoals in hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 van de 'Ruimtelijke onderbouwing Varsseveldseweg 261 te Doetinchem d.d. 4 januari 2022' staat beschreven, wordt op een afstand van 15 meter van de bestaande bebouwing binnen de contouren van de bestaande bebouwing een tweetal vrijstaande woningen gerealiseerd. Bij iedere woning wordt een bijbehorend bouwwerk van maximaal 100 m² inpandig gerealiseerd. Het erf wordt ingericht conform de landschappelijke inpassing die als bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd (Bijlage 1). Op het erf worden vier schuren worden gesloopt, met uitzondering van de bestaande varkensschuur welke als bijgebouw bij de bestaande woning wordt gezien. Ook wordt een bestaande berging/garage gesloopt.

Onderhavig bestemmingsplan 'Varsseveldseweg 261 - 2023' moet de huidige hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden' herzien in de bestemming 'Wonen'.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In het kader van het bestemmingsplan 'Varsseveldseweg 261 - 2023' is de voorgenomen ontwikkeling reeds getoetst aan alle relevant beleidsstukken, milieu- en ruimtelijke aspecten. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de 'Ruimtelijke onderbouwing Varsseveldseweg 261 te Doetinchem'. Korthedshalve wordt verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing (opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting). Indien er sprake is van een aanpassing of aanvulling op deze ruimtelijke onderbouwing, is dat opgenomen in deze toelichting.

3.1 Omgevingsverordening Gelderland, 8e actualisatieplan

In paragraaf 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing staat het beleid van de provincie verwoord. In paragraaf 5.3.2 staat de Omgevingsverordening, 7e actualisatieplan (vastgesteld op 31 maart 2021) beschreven. De laatste actualisatie van de Omgevingsverordening (Actualisatieplan 9) is op 5 juli 2022 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland. Op 14 januari 2023 treedt de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) in werking. Het merendeel van de regels die onder de Wet milieubeheer vallen treedt vanaf dat moment in werking. De volledige regels gelden vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Voor het voorliggend bestemmingsplan zijn de regels in afdeling 2.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen' van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. Deze regels zijn niet veranderd ten opzichte van de vorige actualisatie. Onderhavig project voldoet daarmee nog steeds aan hetgeen in de Omgevingsverordening staat opgenomen.

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

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - a. waterveiligheid;
 - b. wateroverlast;
 - c. droogte; en
 - d. hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Onderzoek en conclusie

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

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

3.2 *Uitgangspuntennotitie cultuur en erfgoed*

In de ruimtelijke onderbouwing wordt getoetst aan het beleidskader 'Cultuur en Erfgoed 2017 - 2020 Beleef het mee!'. Op 11 januari 2022 heeft de provincie de 'Uitgangspuntennotitie cultuur en erfgoed' opgesteld. Inhoudelijk is er niet veel gewijzigd ten opzichte van het vorige beleidsprogramma. Er wordt nog steeds gewerkt aan het mogelijk maken van een bloeiend Cultuur- en Erfgoedklimaat in Gelderland. Het grootste verschil is de wijze waarop dit tot stand wordt gebracht. De provincie stelt nu uitgangspunten, doelen en kaders vast en vertaalt die naar keuzes die jaarlijks in het uitvoeringsprogramma worden vastgelegd. In de de 'Uitgangspuntennotitie Aanpak Cultuur en Erfgoed' is de nieuwe aanpak gepresenteerd.

In paragraaf 6.10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de aanwezige cultuurhistorie in het ontwikkelingsgebied. De ontwikkeling sluit nog aan op de doelstellingen zoals aangegeven in de Uitgangspuntennotitie cultuur en erfgoed.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 Haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1). In dit hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd (Bijlage 1 bij Ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Bijlage 2 bij Ruimtelijke onderbouwing - Cultuurhistorische waardestelling, Bijlage 3 bij Ruimtelijke onderbouwing - Quickscan Flora en Fauna, Bijlage 4 bij Ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek, Bijlage 5 bij Ruimtelijke onderbouwing - Stikstofonderzoek, Bijlage 6 bij Ruimtelijke onderbouwing - Landschappelijke inpassing, Bijlage 7 bij Ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek, Bijlage 8 bij Ruimtelijke onderbouwing - Natuur inclusief bouwen en ontwerpen en Bijlage 9 bij Ruimtelijke onderbouwing - Verkavelingsplan).

Op 8 maart 2022 is een geactualiseerde stikstofberekening uitgevoerd, zie Bijlage 2. Uit de berekeningen blijkt dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura 2000-gebieden, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Daarmee staat op voorhand vast dat de activiteiten, nodig voor de aanlegfase en gebruiksfase van het gewenste plan, geen nadelige effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten van het gebruik van de woningen vormt daarmee geen belemmering.

Naar verwachting zal de nieuwe rekentool voor een AERIUS-berekening eind januari 2023 beschikbaar zijn. De gemaakte berekening zal dan ook worden geactualiseerd, waarbij zowel de aanleg- als gebruiksfase wordt meegenomen. Voor de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan dient een nieuwe AERIUS-berekening te zijn uitgevoerd.

Mede op basis daarvan is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (milieueffectrapportage, bodem, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna, water, archeologie & cultuurhistorie, verkeer & parkeren en uitvoerbaarheid) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. Daarbij gaat het om de volgende zaken:

- *Bodem*

De locatie wordt met uitzondering van de onverharde afwateringszone B-ASMM01, geschikt geacht voor de beoogde bestemming. Voor aanvang van de herontwikkeling dient de bodem bij de onverharde afwateringszone B-ASMM01 te worden gesaneerd.

- *Wegverkeerslawaai*

Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting op woning 1 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Deze voorkeursgrenswaarde wordt bij woning 2 overschreden waardoor een hogere grenswaarde nodig is. Daarvoor zal gelijk met de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan een ontheffing hogere waarde geluid worden doorlopen.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Rijn en IJssel brengt in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (d.d. 13 januari 2022) tot uitdrukking hoe zijn haar rol in de omgeving ziet als doorvertaling van de Watervisie

2030. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de contouren van de ambities van het Waterschap Rijn en IJssel opgenomen om daar samen met partners invulling aan te gaan geven. Daarmee wordt duidelijk welke richting en positie het waterschap inneemt om beleidsdoelen na te streven en op welke manier de daadwerkelijke uitvoering plaatsvindt.

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

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

Onderzoek en conclusie

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

Hoofdstuk 5 **Wijze van bestemmen**

Met dit bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Hiermee wordt de bouw van twee vrijstaande woningen met inpandige bergingen mogelijk gemaakt. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er in nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan.

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

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

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

5.1 *Inleidende regels*

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

5.2 *Bestemmingsregels*

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

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

5.2.1 Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is toegekend aan de omliggende gronden die buiten het woonperceel liggen. Op deze gronden is eenvoudig agrarisch gebruik toegestaan zonder bebouwingmogelijkheden 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, graanakker met randbeheer. 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 het bouwen van een mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolen en/of paardrijbak aansluitend op het bestemmingsvlak 'Wonen' en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze regels staan zowel in de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' (vastgesteld door de raad op 7 juli 2022) als in de beleidsregel 'Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021' (vastgesteld door de raad op 8 juli 2021). De landschappelijke inpassing, die nog gerealiseerd moet worden, ligt deels op deze gronden. Dit past ook in de agrarische bestemming.

5.2.2 Wonen

De bestemming Wonen omvat het perceel waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Op het perceel zijn twee nieuwe vrijstaande woningen toegestaan en de bestaande woning.

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, voor zover het bestemmingsvlak voorzien is van een bouwvlak. Het bouwvlak heeft een zone van minimaal 1 meter tot de bestemmingsgrens, behalve van de zijde grenzend aan het gemeenschappelijk erf. De inhoud van de woning is maximaal 750 m³. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 4,5 m en de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 m.

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en het daarin gelegen bouwvlak, voor zover aanwezig. Zij moeten op minimaal 1 meter achter de voorgevel van de bestaande woning worden gebouwd. De toegestane oppervlakte bedraagt maximaal 100 m². Bij de nieuwe woningen mogen bijbehorende bouwwerken alleen in het hoofdgebouw gerealiseerd worden. Dit is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen'. Op het gezamenlijk binnenerf zijn geen bijgebouwen toegestaan.

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

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

Afwijkende regeling voor bepaling oppervlakte bedrijf of beroep aan huis

Uitgangspunt is dat 40% van het vloeroppervlakte van de woning én de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een aan huis gebonden bedrijf en/of beroep gebruikt mag worden. In het landelijk gebied komen vaak situaties voor dat bij een woning veel meer bijbehorende bouwwerken staan dan in de basis bij een woning is toegestaan (100 m²). 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 m² van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor een bedrijf gebruikt mag worden. Aanwezige bijbehorende bouwwerken die de grens van 100 m² overschrijden tellen hierdoor niet mee bij de bepaling van de 40% van de vloeroppervlakte voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep. Dit is in lijn met het Planologisch beleid.

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

5.2.3 Waarde - Archeologische verwachting 3

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

Uitleg 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 dit plangebied komt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' voor, wat betekent dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij een ingreep dieper dan 40 cm beneden maaiveld en een oppervlakte groter dan 250 m².

5.3 Algemene regels

5.3.1 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.

5.3.2 Algemene bouwregels

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

De 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.

5.3.3 Algemene gebruiksregels

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

5.3.4 Algemene aanduidingsregels

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

- overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten: in deze zone is het verboden om nieuwe risicobronnen te vestigen. Met een afwijkingsbevoegdheid is vestiging onder voorwaarden wel mogelijk;
- overige zone - openheid en reliëf: het plangebied is gelegen in een groter gebied waar openheid en hoogteverschillen in het landschap kenmerkend zijn. Dit is met deze aanduiding beschermd. Bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn in dit artikel voorzien van een omgevingsvergunning, zodat het reliëf beschermd is.

5.3.5 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

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

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

5.3.6 Overige regels

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

5.4 Overgangs- en slotregels

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Voor start van deze procedure zal het plan voor vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd worden aan de bestuurlijke partners. In dit hoofdstuk worden de resultaten van deze procedure en overleggen behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling, niet van het bestemmingsplan zelf.

7.2 Inspraak

Met de omliggende burens is het voorliggende bouwplan besproken en er zijn geen bezwaren geuit. Wel is door de nabijgelegen agrariër gevraagd of deze ontwikkeling belemmeringen geeft voor de agrarische bedrijfsvoering. Toegelicht is dat dit niet het geval is, aangezien de nieuwe woningen in het kader van de geurwetgeving worden gezien als bedrijfswoningen en dat daarom een vaste afstand van 50 meter geldt. De feitelijke afstand is beduidend groter.

7.3 Overleg

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

- Provincie Gelderland;
- waterschap Rijn en IJssel.

Provincie Gelderland

Op 21 september 2022 (ontvangen 22 september 2022) heeft de provincie Gelderland gereageerd op het bestemmingsplan. De provinciale belangen Wonen en Klimaatadaptatie zijn volgens de Provincie goed meegewogen in het plan. Het initiatief voorziet in een aanzienlijke afname van de bebouwing. Bovendien wordt de nieuwe situatie landschappelijk ingepast waardoor onder andere meer schaduw wordt gecreëerd. De afname van verharding en infiltratie en vasthouden van het hemelwater in de bodem zorgen voor het tegengaan van verdroging.

Met betrekking tot stikstof en Natura 2000-gebieden heeft de provincie geconcludeerd dat de activiteiten, nodig voor de aanlegfase en gebruiksfase van het gewenste plan, geen nadelige effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura 2000-gebieden.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel heeft op 3 oktober 2022 per e-mail gereageerd op het bestemmingsplan en aangegeven in te kunnen stemmen met deze ontwikkeling. Het plan heeft zeer beperkte invloed op de waterbelangen en deze worden goed geborgd. Hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd.

