

PLUS SUPERMARKT WEHL - 2023

Gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

regels	3
hoofdstuk 1 inleidende regels	4
artikel 1 begrippen	4
artikel 2 wijze van meten	12
hoofdstuk 2 bestemmingsregels	15
artikel 3 Centrum	15
artikel 4 Verkeer	18
artikel 5 Waarde - Archeologie	20
artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2	23
artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3	25
hoofdstuk 3 algemene regels	29
artikel 8 Anti-dubbeltelregel	29
artikel 9 Algemene bouwregels	29
artikel 10 Algemene gebruiksregels	30
artikel 11 Algemene aanduidingsregels	30
artikel 12 Algemene afwijkingsregels	31
artikel 13 Algemene wijzigingsregels	32
artikel 14 Overige regels	33
hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels	34
artikel 15 Overgangsrecht	34
artikel 16 slotregel	34
toelichting	36
1 Inleiding	37
1.1 Aanleiding en doel	37
1.2 Plangebied	37
1.3 Geldend ruimtelijk plan	38
2 Planbeschrijving	40
2.1 Huidige situatie	40
2.2 Toekomstige situatie	40
3 Beleidskader	43
4 Haalbaarheid	44
5 Wijze van bestemmen	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Toelichting op de regels	45
6 Economische uitvoerbaarheid	49
7 Procedure	50
7.1 Algemeen	50
7.2 Overleg	50

bijlagen bij regels	51
1 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem	52
2 Visie boodschappenstructuur	53
3 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	54
4 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	55
5 Regiovisie 'Opvang en Bescherming in de Achterhoek'	56
6 Nota terrassenbeleid	57
7 Nota standplaatsenbeleid 2011	58
8 Evenementenoverzicht	59
9 Gebiedstypen	60
bijlagen bij toelichting	61
1 ROB Supermarkt Julianastraat Koningin Wilhelminastraat te Wehl	62
2 Bijlagenboek ROB Supermarkt Julianastraat Koningin Wilhelminastraat te Wehl	63

REGELS

hoofdstuk 1 inleidende regels

artikel 1 begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Plus supermarkt Wehl - 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0222.WeB006-002 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

een beroep en/of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en waarbij het beroep en/of bedrijf een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (zie bijlage 3 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven);

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 antennerdrager

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

1.7 archeologisch deskundige

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

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 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;

1.10 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;

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

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

1.13 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.14 bedrijfswoning (dienstwoning)

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, uitsluitend bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en zijn gezin, van wie de huisvesting daar in verband met de bestemming noodzakelijk is;

1.15 bestaand

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

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak;

1.19 boeiboord

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

1.20 bos

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

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 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;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 dagrecreatie

recreatie in de vorm van:

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

1.29 detailhandel

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

1.30 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);

1.31 druiplijn

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

1.32 erf

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

1.33 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);

1.34 evenement

periodieke en/of incidentele manifestaties van meerdere dagen zoals concerten, festivals, kermissen, volksfeesten, stadsfeesten, circussen, sportmanifestaties e.d.;

1.35 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;

1.36 (rij)wegen

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

1.37 gebouw

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

1.38 geluidsgevoelig object

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

1.39 groepsrisico

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

1.40 hoofdgebouw

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

1.41 instellingen voor cultuur en ontspanning

culturele voorzieningen en voorzieningen voor ontspanning, waaronder dagrecreatie, of een combinatie daarvan;

1.42 kleine windturbine

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

1.43 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;

1.44 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.45 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen voor openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.46 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;

1.47 mini windturbine

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

1.48 mogelijkheden voor ontmoeting

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

1.49 molenbiotoop

gebied rondom een historische of monumentale windmolen met een straal van 400 m gerekend vanaf het middelpunt van de molen, gericht op een onbelemmerde windvang;

1.50 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;

1.51 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 openbaar toegankelijk gebied

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

1.54 overig bouwwerk

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

1.55 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

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 perifere detailhandel

detailhandel, niet zijnde kringloopwinkels, in de volgende categorieën:

- a. keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- b. tuinmeubelen;
- c. woninginrichtingsartikelen (zoals meubelen, woontextiel en slaapkamerinrichting);
- d. woningstoffering (zoals gordijnen, parket, laminaat en houtvloeren);
- e. bouwmarkten, tuincentra, meubel- annex woontextielzaken en/of woonwarenhuizen;

1.59 plaatsgebonden risico 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 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.61 risicobron

- a. inrichtingen bij welke ingevolge het 'Bevi' een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en/of;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. Transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor die vallen per 1 april 2015 onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- g. Transportleidingen voor gas, olie en chemicaliën (buisleidingen) die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);

1.62 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;

1.63 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;

1.64 seksinrichting

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

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

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

Thuisprostitutie en een escortbedrijf vallen niet onder het begrip seksinrichting.

1.65 speelautomaat

een toestel, als bedoeld in artikel 30, onder a, van de Wet op de kansspelen;

1.66 speelautomatenhal

een inrichting, als bedoeld in artikel 30c, eerste lid onder b van de Wet op de kansspelen;

1.67 straatmeubilair

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

1.68 supermarkt

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak, waarbij de verkoopvloeroppervlakte minimaal 300 m² bedraagt;

1.69 terrasinrichting

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

1.70 thuisprostitutie

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

1.71 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;

1.72 toegangspartij

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

1.73 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.74 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.75 volumineuze detailhandel

detailhandel in volumineuze goederen;

1.76 volumineuze goederen

goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een grote vloeroppervlakte nodig is, niet zijnde perifere detailhandel of kringloopwinkels: auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen en aanverwante voertuigen, motorfietsen, bromfietsen en fietsen of vergelijkbare goederen;

1.77 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;

1.78 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 4);

1.79 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.80 woning

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

1.81 zolder

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

1.82 zorgwoning

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

artikel 2 wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of een ander terrein

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de breedte van een bouwwerk

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

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

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.9 de inhoud van een bouwwerk

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 de oppervlakte van een overkapping

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

2.12 de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)

de som van de horizontale vloeroppervlakten van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienruimten worden

hieronder niet begrepen), binnenwerks gemeten;

2.13 de vloeroppervlakte van een woning

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

hoofdstuk 2 bestemmingsregels

artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde een supermarkt;
- b. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte maximaal 1200 m² bedraagt;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
- e. instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken, seksinrichtingen of casino's/speelautomatenhallen;
- f. horeca in de vorm van een dagzaak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 5';
- g. bestaande woningen op de 1e verdieping met bestaande bijbehorende bouwwerken;
- h. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- i. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', 'maximum bouwhoogte', 'maximum bebouwingspercentage', gelden de weergegeven maten;
- c. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel op of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst.
- d. in afwijking van het vermelde onder sub a geldt ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - luifel' dat de luifel de bestemmingsgrens/bouwvlak mag overschrijden.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m bedragen; als het bouwwerk vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. terrasmeubilair maximaal 4 m bedragen;
 2. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 3. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 4. brandtrappen, antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, op gronden met de bestemming 'Centrum' 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage 1 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;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

3.4.2 Hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand meer dan 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Vrij beroep een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 4) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 3), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende

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

3.5.2 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 1 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.

3.5.3 Verbod dak- en thuislozenvoorziening

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik als voorziening voor 24 uren begeleidwonen met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 3.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied 100 m³ bergingscapaciteit voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

3.5.5 Voorwaardelijke verplichting - verplaatsing bestaande functie

De supermarkt op de hoek van de Koningin Wilhelminastraat / Julianastraat mag pas in gebruik worden genomen nadat de exploitatie van de supermarkt aan de Stationsstraat definitief is beëindigd en niet meer wordt hervat.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Dak- en thuislozenvoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.5.3 Verbod dak- en thuislozenvoorziening genoemde gebruiksverbod voor de realisatie van een 24 uren begeleidwonenvoorziening voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden onder voorwaarden dat:

- a. het voornemen om een dergelijke voorziening te realiseren passend is binnen de regiovisie 'Opvang en Bescherming in de Achterhoek', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 6 december 2017 (Bijlage 5 Regiovisie 'Opvang en Bescherming in de Achterhoek'), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. een veiligheidsanalyse voor het bewuste gebruik is uitgevoerd;
- c. een beheersplan voor het bewuste gebruik is opgesteld;
- d. een convenant inzake het beheersplan tussen exploitant / eigenaar en gemeente is opgesteld en overeengekomen;
- e. uit voorgaande documenten blijkt dat het beoogde gebruik qua aard en schaal passend is in de omgeving;
- f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- h. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

3.6.2 Uitbreiding supermarkt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.1 opgenomen verbod en de uitbreiding van een supermarkt toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt na uitbreiding voldoet aan de maatvoeringen (individueel en per gebied), zoals opgenomen in de 'Visie boodschappenstructuur' van Bureau Stedelijke planning van 18 december 2017, projectnummer 2017.A.515, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 22 februari 2018 (Bijlage 2 Visie boodschappenstructuur), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 1 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;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden, of op een andere manier voldaan wordt aan de in sub d genoemde Nota Parkeernormen.

artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. straatmeubilair en speeltoestellen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. laden en lossen ten behoeve van de supermarkt;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Algemeen

4.2.2 Gebouwen

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

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

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten, straatmeubilair (geen terrasinrichting), kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² bedragen;

4.3 Nadere eisen

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

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Gebouwen

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

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

- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

4.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

Bij mogelijkheden voor ontmoeting moeten terrassen voldoen aan de ruimtelijk relevante voorwaarden in de 'Nota terrassenbeleid', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013 (Bijlage 6 Nota terrassenbeleid) en de standplaatsen aan die in de 'Nota standplaatsenbeleid 2011', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 22 november 2011 (Bijlage 7 Nota standplaatsenbeleid 2011), met dien verstande dat wanneer de nota's gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking, bescherming en/of het herstel van 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 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden 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 als 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 omgevingsvergunningaanvraag 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 in lid 5.2.1 sub a geldt niet als:

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

5.3 Nadere eisen

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

- 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 om zonder 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 meer dan 50 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven dieper dan 0,3 m onder maaiveld, en over een oppervlakte van meer dan 50 m², (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband

houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. 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;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. 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 voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 een omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:

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

5.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning 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 de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen als:

- a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking, bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem;
- b. Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, moet uitgegaan worden van de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone.

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

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

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

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 100 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 100 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.1 Vergunningplicht

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 de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
 - e. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

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

artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 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.

7.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 7.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

7.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 7.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, 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.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 250 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 250 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 7.4.1 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; voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- d. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

7.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 7.4.1 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.

7.4.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder;

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

7.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

7.5 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 verwijderen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

hoofdstuk 3 algemene regels

artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen

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

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

9.2 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 9.1 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 9.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 9.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 9.1 onder c;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;
- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken;
- j. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:

1. de hoogte van de weg, voorzover de bouwwerken in de weg zijn gelegen;
2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

9.3 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.

9.4 Ondergronds bouwen

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

artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

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

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

10.2 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie

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

artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 overige zone - evenemententerrein 9

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - evenemententerrein 9' gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. evenementen worden gehouden met in achtneming van het bepaalde omtrent het aantal evenementen, evenementendagen en aantal bezoekers in Bijlage 8 Evenementenoverzicht;
- b. de op- en afbouw van bij het evenement behorende voorzieningen mag in totaal maximaal 7 dagen duren;
- c. evenementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 9' moeten voldoen aan de geluidsnormen zoals opgenomen in de onderstaande tabel:

Periode	Meethoogte	Maximaal equivalent geluidniveau L_{Aeg} op de gevel van een geluidsgevoelig object	Equivalent geluidniveau L_{Ceq} laag frequent geluid op gevel van een geluidsgevoelig object	Maximaal geluidniveau L_{Amax} op de gevel van een geluidsgevoelig object tijdens op- en afbouw evenement
07:00-19:00 uur	1,5 m	85 dB(A)	99 dB(C)	105 dB(A)
19:00-01:00 uur	5,0 m	85 dB(A)	99 dB(C)	105 dB(A)
01:00-07:00 uur	5,0 m	40 dB(A)	N.v.t.	105 dB(A)

d. de begin- en eindtijden van de evenementen moeten voldoen aan die in de onderstaande tabel:

Dagen	Begin tijd	Eindtijd
Zondag t/m donderdag	8:30 uur	23:00 uur
Vrijdag	8:30 uur	24:00 uur
Zaterdag	8:30 uur (zaterdag)	01:00 uur (zondag)

11.2 overige zone - Nieuwe risicobronnen uitgesloten

11.2.1 Algemeen

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

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

11.2.2 Afwijking van het vestigings- en uitbreidingsverbod voor risicobronnen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 en de vestiging van een nieuwe of uitbreiding van een bestaande risicobron toestaan, onder voorwaarden dat:

- de risicobron zich niet binnen het gebiedstype 'woongebieden' bevindt, zoals weergegeven op de kaart 'Gebiedstypen' (Bijlage 9 Gebiedstypen);
- uit onderzoek blijkt dat er geen kwetsbare objecten in de plaatsgebonden risicocontour 10-6 liggen; beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan indien er zwaarwegende redenen voor zijn;
- wordt voldaan aan minimale veiligheidsafstanden op grond van wet- en regelgeving;
- ingeval de nieuw te vestigen of uit te breiden risicobron een risicovolle inrichting betreft moet de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de inrichting gelegen zijn binnen de inrichtingsgrens van de inrichting;
- de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met de geldende bestemming;
- het groepsrisico is verantwoord;
- advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.

artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

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

- het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, transformatorhuisjes, gasregelstations en

- gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
 - c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
 - d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grens met niet meer dan 3 m worden verschoven;
 - e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m;
 - f. het oprichten van kunstobjecten tot een bouwhoogte van maximaal 10 m.

12.2 Kleinschalige duurzame energie

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

- a. Het oprichten van zonnepanelen op de grond onder voorwaarde dat:
 - 1. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, op het perceel dat als erf gebruikt wordt;
 - 2. de hoogte maximaal 1,5 m is;
 - 3. de totale oppervlakte van de op de grond geplaatste zonnepanelen maximaal 100 m² bedraagt;
 - 4. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hiervoor vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie en landschap;
- b. het oprichten van een mini windturbine op het dak van een bouwwerk onder voorwaarde dat:
 - 1. de as van de mini windturbine maximaal 5 m uitsteekt boven het hoogste punt van het bouwwerk waarop de turbine geplaatst wordt;
 - 2. de mini windturbine ruimtelijk en milieuhygiënisch aantoonbaar geen overlast veroorzaakt voor de omgeving;
 - 3. voor de mini windturbine geen vergunningplichtige beplanting verwijderd hoeft te worden;
- c. het oprichten van een kleine windturbine, onder voorwaarde dat:
 - 1. de kleine windturbine een maximale as-hoogte heeft van 30 m;
 - 2. de kleine windturbine niet mag staan in het gebiedstype 'woongebieden', zoals weergegeven op de kaart 'Gebiedstypen' (Bijlage 9 Gebiedstypen) mag staan;
 - 3. in het landelijk gebied op het erf gerealiseerd moet worden, op maximaal 100 m afstand van het op dat erf aanwezige hoofdgebouw;
 - 4. de kleine windturbine moet minimaal (A) m van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' af liggen, zoals berekend uit de volgende formule: $A = H + 1/3 W$;
Waarin:
A = minimale afstand
H = ashoogte
W = Wieklengte
De wieklengte = 1/2 ashoogte
 - 5. de kleine windturbine ruimtelijk en milieuhygiënisch aantoonbaar geen overlast veroorzaakt voor de omgeving;
 - 6. voor de kleine windturbine geen vergunningplichtige beplanting verwijderd hoeft te worden.

artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is, hetzij de begrenzing van de functie of waarde veranderd is, hetzij de wijziging meer recht doet aan het beoogde doel van de regeling. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van het onderwerp in kwestie.

artikel 14 Overige regels

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

hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

15.2 Afwijking

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

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

15.4 Overgangsrecht gebruik

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

15.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

Indien toepassing van het in lid [15.4](#) opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

artikel 16 slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Plus supermarkt Wehl - 2023'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 27 juni 2024

de griffier, de voorzitter,

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om in het centrum van Wehl (gemeente Doetinchem) een nieuwe PLUS-supermarkt van circa 1.700 m² bvo (maximaal 1.200 m² verkoopvloeroppervlak) te realiseren op de hoek van de Julianastraat en de Koningin Wilhelminastraat. De ontwikkeling betreft de verplaatsing van de huidige PLUS supermarkt aan de Stationsstraat en een beperkte uitbreiding (280 m² vvo) ten opzichte van de huidige PLUS. Op de beoogde nieuwe locatie in het centrum was voorheen de bibliotheek gevestigd en staan enkele woningen. Op de huidige locatie aan de Stationsstraat zal geen nieuwe supermarkt gevestigd worden.

Om de beoogde plannen mogelijk te maken is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Plus supermarkt Wehl - 2023 opgesteld. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is door de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing opgesteld inclusief een bijlagenboek welke respectievelijk als bijlage 1 ROB Supermarkt Julianastraat Koningin Wilhelminastraat te Wehl en bijlage 2 Bijlagenboek zijn toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het centrum van de kern Wehl in de gemeente Doetinchem. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Julianastraat en de Koningin Wilhelminastraat. Aan de noordoostzijde sluit het plangebied aan op het Kerkplein.

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Wehl, sectie H perceelnummers 4470, 4471, 4472, 5923 (gedeeltelijk), 5924 en 5925 (gedeeltelijk). De locatie waar de PLUS supermarkt zal verdwijnen is gelegen aan de Stationsstraat 14. Hier zal de huidige supermarktaanduiding worden verwijderd.



Ligging en globale begrenzing plangebied



Oblique foto plangebied (bron: Tabula)

1.3 Geldend ruimtelijk plan

Locatie hoek Julianastraat en de Koningin Wilhelminastraat

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021, vastgesteld op 24 juni 2021 (NL.IMRO.0222.SgB003-0002).



Uitsnede bestemmingsplan Stedelijk gebied 2021

In het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2021' zijn voor het plangebied de volgende bestemmingen opgenomen: 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Centrum'. Daarnaast liggen over het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologie'. Verder zijn de aanduidingen 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1', 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' en 'overige zone - evenemententerrein 9' opgenomen en is een groot deel van het plangebied van een bouwvlak voorzien. De locatie van de toekomstige supermarkt is vooral gelegen binnen de bestemming 'Centrum'. De nieuwe supermarkt kan echter niet gerealiseerd worden conform de gebruiks- en bouwregels van de bestemmingen in het geldende bestemmingsplan. Om die reden moet het bestemmingsplan worden herzien voor deze ontwikkeling.

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

- Parapluherziening Externe veiligheid – 2020;
- Parapluherziening Archeologie – 2020;
- Parapluherziening Parkeren – 2018 (d.d. 1 november 2018).

Locatie Stationsstraat

Op de huidige locatie van de PLUS supermarkt aan de Stationsstraat geldt ook het bestemmingsplan “Stedelijk gebied – 2021” (d.d. 24 juni 2021) en is de bestemming 'Centrum' opgenomen. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca - 5' en 'supermarkt' opgenomen. Om de supermarkt op de nieuwe locatie mogelijk te maken wordt de supermarktaanduiding van de huidige locatie verwijderd. Verder zijn er in deze ruimtelijke procedure geen wijzigingen of ontwikkelingen doorgevoerd op deze locatie. De begrenzing van de supermarktaanduiding is weergegeven in het navolgende figuur .



Uitsnede verbeelding locatie PLUS Stationsstraat

Werking geldende bestemmingsplannen in relatie tot voorliggend bestemmingsplan

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

- het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' (NL.IMRO.0222.SgB003-0002);
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie - 2020' (NL.IMRO.0222.R70B017A-0002);
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020' (NL.IMRO.0222.R70B013A-0002);
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren - 2018' (NL.IMRO.0222.R70B016A-0002).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

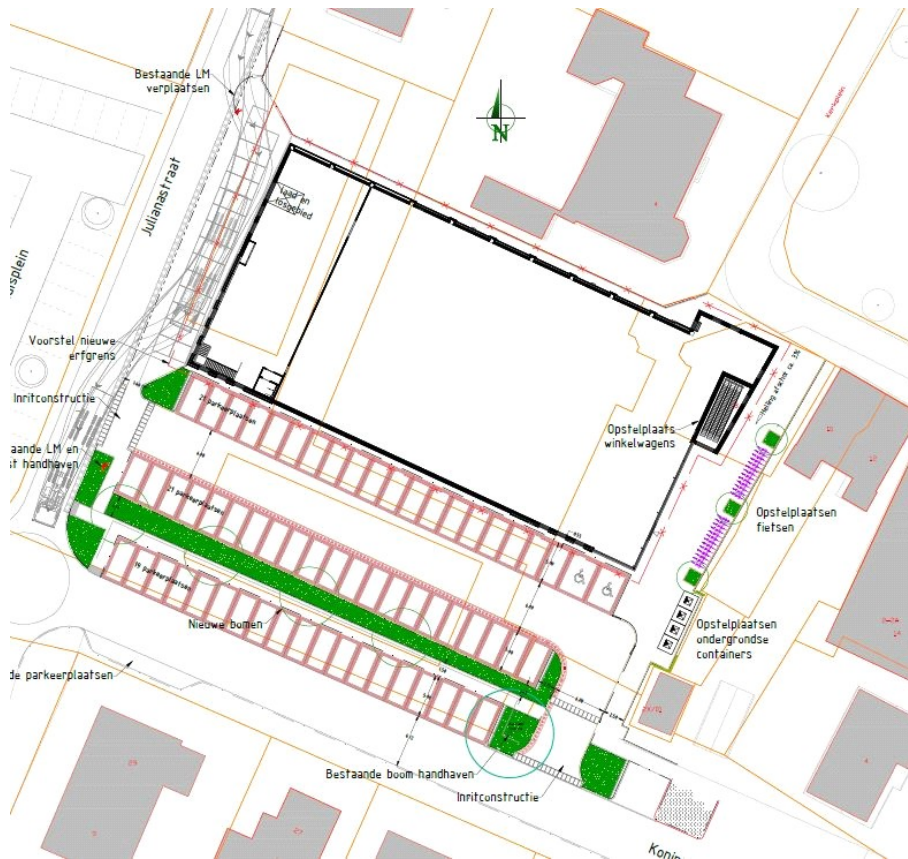
In Wehl (gemeente Doetinchem) is de huidige PLUS-supermarkt, gevestigd aan de Stationsstraat 14, met circa 920m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein voor een moderne service-supermarkt naar de huidige maatstaven. Hierdoor komt de formule niet optimaal tot zijn recht. Een modernisering op de huidige locatie is gelet op de locatie (rand centrum) en de bereikbaarheid, niet mogelijk en wenselijk. Zodoende is een verplaatsing van de supermarkt voorzien naar de (voormalige) bibliotheeklocatie op de hoek van de Julianastraat en de Koningin Wilhelminastraat. In de huidige situatie heeft het plangebied zowel een woonbestemming als een bestemming centrum, verkeer en tuin. Aan de zijde van de Julianastraat en de Koningin Wilhelminastraat staan acht rij-/hoekwoningen verdeeld over twee blokken. Deze woningen, gebouwd in 1968, zijn georiënteerd op de twee wegen en bestaan uit één bouwlaag met kap. Aan de achterzijde van deze woningen staat een gebouw (bouwjaar 1980) waar voorheen de bibliotheek gehuisvest was. Dit gebouw is georiënteerd op het Kerkplein en heeft een oppervlakte van circa 800 m². Zowel de woningen als de bibliotheek hebben in de huidige situatie een verouderde uitstraling.



Huidige situatie plangebied (bron: Ruimtelijke Onderbouwing)

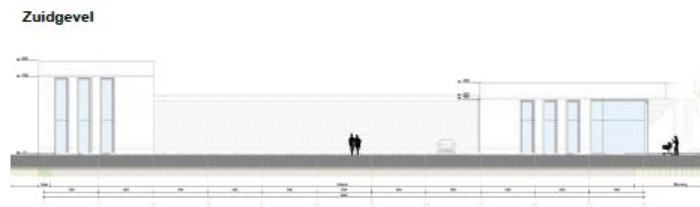
2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om een nieuwe PLUS supermarkt te bouwen in Wehl op de locatie op de hoek Julianastraat en Koningin Wilhelminastraat. Dit betreft een verplaatsing en uitbreiding van de huidige PLUS-supermarkt aan de Stationsstraat 14 in Wehl. Op de achter te laten locatie aan de Stationsstraat zal geen nieuwe supermarkt gevestigd worden. De nieuwe supermarkt krijgt een brutovloeroppervlak (bvo) van circa 1.700 m², waarvan maximaal 1.200 m² verkoopvloeroppervlak (vvo). De ontwikkeling betreft daarmee een beperkte uitbreiding ten opzichte van de huidige PLUS aan de Stationsstraat, namelijk 280 m² vvo. Een schets van de toekomstige inrichting van het terrein is weergegeven in het volgende figuur.



Schets toekomstige inrichting plangebied

De supermarkt wordt ontsloten vanaf zowel de Julianastraat als de Koningin Wilhelminastraat. Ook is het pand te voet en met fiets te bereiken vanaf het Kerkplein. De entree van de supermarkt bevindt zich aan de oostkant van het gebouw aan de doorgang naar het Kerkplein. Tevens worden 62 parkeerplekken gerealiseerd. Dit gaat ten koste van 6 bestaande parkeervakken in de openbare ruimte. Netto worden er dus 56 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Koningin Wilhelminastraat en op het Raadhuisplein zijn daarnaast nog verschillende openbare parkeerplekken beschikbaar. Aan de oostzijde van de supermarkt is ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Het laden en lossen vindt plaats aan de westzijde van het gebouw (aan de Julianastraat).



Aanzichten gewenste gevels PLUS supermarkt

Voor een uitgebreide toelichting van de toekomstige situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 ROB Supermarkt Julianastraat Koningin Wilhelminastraat te Wehl).

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau, zie hoofdstuk 3 'Beleid' van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 ROB Supermarkt Julianastraat Koningin Wilhelminastraat te Wehl).

Door de lange looptijd van het project is in de Ruimtelijke Onderbouwing (bijlage 1) per abuis uitgegaan van verouderd beleid van het Waterschap Rijn en IJssel. Ter correctie/vervanging van dit beleid in de betreffende alinea van de Ruimtelijke Onderbouwing is het geldende waterschapsbeleid:

- Water in ruimtelijke plannen, uitgangspunten van Waterschap Rijn en IJssel, juni 2022;
- Uitgangspunten voor waterneutraal bouwen, Waterschap Rijn en IJssel, juni 2021.

4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 Haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage). In dit hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd:

- Verkeersonderzoek;
- Quicksan flora en fauna;
- Watertoets;
- Archeologisch onderzoek;
- Bodemonderzoek;
- Akoestisch onderzoek;
- Nader bodemonderzoek;
- Bezonningsstudie;
- Vervolgonderzoek ecologie;
- Stikstofonderzoek.

De onderzoeken zijn gebundeld in een bijlagenboek bij de ruimtelijke onderbouwing (bijlage).

Mede op basis van de onderzoeken is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, industrielawaai, flora en fauna, water, archeologie en cultuurhistorie, molenbiotoop en verkeer en parkeren) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. Voor de onderstaande punten gaat het daarbij om de volgende zaken:

Flora en fauna

Door de Provincie Gelderland is op 21 september 2020 een ontheffing verleend voor het mogen vernietigen van de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De bebouwing is inmiddels onklaar gemaakt (d.d. 10 oktober 2022). Een laatste ecologische check (17 oktober 2022) heeft dit bevestigd. De bebouwing is daarom gereed om gesloopt te worden. Concluderend kan worden gesteld dat het onderdeel flora en fauna niet zorgt voor belemmeringen.

Water

Ter verduidelijking en in aanvulling op paragraaf 4.8 van de Ruimtelijke Onderbouwing (bijlage 1) is met het waterschap Rijn en IJssel afgesproken dat het hemelwater ter plekke en bij overstort infiltreert in het IT-riool van de gemeente en in infiltratievoorzieningen van de gemeente elders.

Daarnaast is ook afgesproken dat de nadere waterhuishoudkundige uitwerking plaatsvindt in afstemming met het Waterschap Rijn en IJssel.

Rekening houdend met de aanleg van de benodigde waterberging en de hierboven genoemde afspraken, zorgt het aspect water niet voor belemmeringen.

Archeologie

Het gebied kent een hoge archeologische verwachting, maar archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de nieuwbouw van de supermarkt. Voor archeologie is een programma van eisen opgesteld voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek - variant archeologische begeleiding. Dit programma van eisen wordt nog besproken en voorgelegd aan het bevoegd gezag.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan worden de huidige bestemmingen 'Centrum', 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' gewijzigd in de bestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer'. Hierdoor wordt de realisatie van een nieuwe supermarkt en de bijbehorende parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er in de (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

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

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

5.2.2.1 Centrum

De bestemming 'Centrum' biedt ruimte voor allerlei voorzieningen. Binnen de bestemming 'Centrum' is onder andere detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca categorie 1 en bestaande woningen toegestaan.

Bij detailhandel wordt de verkoop en/of leveren van goederen aan privépersonen bedoeld. Detailhandel aan personen, die de artikelen beroeps- of bedrijfsmatig aanwenden, is niet toegestaan. Binnen de functie van detailhandel is ook volumineuze en perifere detailhandel toegestaan. Een supermarkt is in principe niet toegestaan, tenzij deze is aangeduid met de aanduiding 'supermarkt'. Op de locatie Stationsstraat 14 is de functieaanduiding 'supermarkt' verwijderd en voor de nieuwe locatie is deze functieaanduiding opgenomen.

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn bestaande woningen toegestaan. Er is geen onderscheid gemaakt tussen

bedrijfswoningen en woningen. Dit wil zeggen dat een woning ook een bedrijfswoning kan zijn en andersom. De woningen bevinden zich allemaal op de eerste verdieping aan de Stationsstraat. Bij of in de woning is het toegestaan om een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf te beginnen.

Welke horeca mogelijk is binnen de bestemming is specifiek aangeduid op de plankaart. Op de huidige locatie aan de Stationsstraat is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 5' van toepassing. Hier is bijvoorbeeld horeca in de vorm van een dagzaak mogelijk. Voor de nieuwe locatie is deze aanduiding niet opgenomen.

Binnen de bestemming zijn ruime bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Er is een bouwvlak opgenomen en voor de locatie aan de Stationstraat geldt een maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en maximaal bebouwingspercentage. Deze is gebaseerd op de bestaande situatie. Voor de nieuwe locatie op de hoek Julianastraat en Koningin Wilhelminastraat geldt een maximale bouwhoogte.

In de regels is een 'voorwaardelijke verplichting - verplaatsing bestaande functie' opgenomen. Deze verplichting houdt in dat de nieuwe supermarkt pas in gebruik mag worden genomen nadat de exploitatie van de huidige supermarkt aan de Stationsstraat duurzaam is beëindigd.

5.2.2.2 Verkeer

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

5.2.2.3 Waarde - Archeologie, Waarde - Archeologische verwachting

Archeologie

De bestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - archeologische verwachting' 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 dit bestemmingsplan vertaald in verschillende archeologische dubbelbestemmingen. In het plangebied komen de volgende archeologische dubbelbestemmingen voor:

- Waarde - Archeologie (artikel 5);
- Waarde - Archeologische verwachting 2 (artikel 6);
- Waarde - Archeologische verwachting 3 (artikel 7).

Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone

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

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

Dus als de ene helft van het bouwperceel in een hoge verwachtingszone ligt, en de andere helft in een zone met een lage verwachting, dan moet apart bekeken en beoordeeld worden of er een onderzoeksverplichting geldt voor het

bouwperceel.

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

5.2.3 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 voor de tweede keer gebruik gemaakt zou kunnen worden.

5.2.3.2 Algemene bouwregels

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

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

De opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken boven de grond.

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

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

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

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

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

Overige zone - evenemententerrein 9

Voor de locatie hoek Julianastraat en Koningin Wilhelminastraat is de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 9' opgenomen, conform de huidige situatie. Ter plekke van deze gebiedsaanduiding zijn evenementen toegestaan. De bestaande evenementen zijn met een regeling vastgelegd. De evenementen zijn vastgelegd qua omvang (op de bestemmingsplankaart), qua aantal, qua dagen, maximale bezoekersaantallen per dag, begin- en eindtijden en geluidniveau. Hierbij geldt dat na 01:00 uur de standaard geluidnorm geldt van 40 dB(A). Dit komt er op neer dat er dan geen versterkte muziek ten gehore gebracht mag worden.

LAeq is het equivalente (gemiddelde) geluidniveaus gemeten gedurende 3 minuten tijdens representatieve activiteiten ten gevolge van het evenement; wanneer dit niveau (en LAmax) wordt vastgesteld voor de gevels van woningen (op circa 2 meter afstand) moet de meetwaarde in verband met reflecties met 3 dB worden verlaagd alvorens te toetsen aan de grenswaarden. Er worden geen bedrijfsduurcorrecties e.d. toegepast.

Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

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

5.2.3.4 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 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 heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, 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.

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg plaatsgevonden met een aantal instanties. In paragraaf 7.2 wordt het resultaat van dit vooroverleg 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 plan is op basis van artikel 3.1.1. Bro overlegd met de volgende instantie:

- Waterschap Rijn en IJssel.

Vooroverleg met de rijksoverheid is, op basis van de richtlijnen van deze instantie, niet nodig. Er is geen rijksbelang dat hiertoe aanleiding geeft.

Ook is vooroverleg met de Provincie, op basis van de richtlijnen van deze instantie, niet nodig. Er is geen provinciaal belang dat hiertoe aanleiding geeft.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 10 oktober 2023 gereageerd op het concept ontwerpbestemmingsplan. Het Waterschap had aanvullende vragen over onder andere de hemelwaterberging, de stresstest en de overstort bij hevige neerslag. Daarnaast was per abuis in de Ruimtelijke Onderbouwing verouderd beleid van het Waterschap opgenomen. Op 9 november 2023 heeft een aanvullend gesprek plaatsgevonden met het waterschap, de initiatiefnemer en de gemeente. Daarin zijn de vragen beantwoordt en afspraken gemaakt, welke zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Er is onder andere afgesproken om een voorwaardelijke verplichting op het nemen ten aanzien van de bergingscapaciteit hemelwater.

BIJLAGEN BIJ REGELS

1 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem

1 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem

2 Visie boodschappenstructuur

2 Visie boodschappenstructuur

3 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

3 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

4 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

4 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

5 Regiovisie 'Opvang en Bescherming in de Achterhoek'

5 Regiovisie 'Opvang en Bescherming in de Achterhoek'

6 Nota terrassenbeleid

6 Nota terrassenbeleid

7 Nota standplaatsenbeleid 2011

7 Nota standplaatsenbeleid 2011

8 Evenementenoverzicht

8 Evenementenoverzicht

9 Gebietstypen

9 Gebietstypen

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1 ROB Supermarkt Julianastraat Koningin Wilhelminastraat te Wehl

1 ROB Supermarkt Julianastraat Koningin Wilhelminastraat te Wehl

2 Bijlagenboek ROB Supermarkt Julianastraat Koningin Wilhelminastraat te Wehl

2 Bijlagenboek ROB Supermarkt Julianastraat Koningin Wilhelminastraat te Wehl