

AUGUSTINUSPARK GAANDEREN - 2023

Gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

regels	4
hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
artikel 1 Begrippen	5
artikel 2 Wijze van meten	14
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
artikel 3 Groen	17
artikel 4 Verkeer	19
artikel 5 Wonen	20
artikel 6 Woongebied - Uit te werken	26
artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2	28
artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 3	31
hoofdstuk 3 Algemene regels	34
artikel 9 Anti-dubbeltelregel	34
artikel 10 Algemene bouwregels	34
artikel 11 Algemene gebruiksregels	35
artikel 12 Algemene aanduidingsregels	36
artikel 13 Algemene afwijkingsregels	36
artikel 14 Algemene wijzigingsregels	38
artikel 15 Overige regels	38
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	39
artikel 16 Overgangsrecht	39
artikel 17 Slotregel	40
bijlagen bij regels	41
bijlage 1 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	42
bijlage 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven	42
bijlage 3 Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem	42
bijlage 4 Stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark "Wonen aan de rivierduinen" Gaanderen'	42
bijlage 5 Artikel X Waarde - Archeologie	42
bijlage 6 Gebiedstypen	42
toelichting	43
1 Inleiding	44
1.1 Aanleiding en doel	44
1.2 Plangebied	44
1.3 Geldende bestemmingsplannen	45
1.4 Leeswijzer	46
2 Planbeschrijving	47
2.1 Algemeen	47

2.2 Toekomstige situatie	47
2.3 Beeldkwaliteitsplan	48
3 Beleidskader	50
3.1 Inleiding	50
3.2 Rijksbeleid	50
3.3 Provinciaal beleid	53
3.4 Regionaal beleid	58
3.5 Gemeentelijk beleid	59
4 Haalbaarheid	69
4.1 Algemeen	69
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	69
4.3 Bodem	70
4.4 Akoestiek	71
4.5 Luchtkwaliteit	72
4.6 Externe veiligheid	73
4.7 Bedrijven en milieuzonering	75
4.8 Flora en fauna	76
4.9 Stikstofdepositie	77
4.10 Water	78
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	81
4.12 Explosieven	84
4.13 Verkeer en parkeren	84
4.14 Kabels, leidingen en straalpaden	86
4.15 Geur	86
5 Wijze van bestemmen	88
5.1 Inleiding	88
5.2 Toelichting op de regels	88
6 Economische uitvoerbaarheid	95
7 Procedure	96
7.1 Algemeen	96
7.2 Overleg	96
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	96
bijlagen bij toelichting	97
bijlage 1 Stedenbouwkundige visie Het Augustinuspark Gaanderen	98
bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Van Damstraat 19	98
bijlage 3 Nader bodemonderzoek Van Damstraat 19	98
bijlage 4 geluidbelasting wegverkeer op woningbouwlocatie Van Damstraat te Gaanderen	98
bijlage 5 Aanvullend onderzoek Flora en Fauna Van Damstraat 19	98
bijlage 6 Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw Augustinuslocatie Gaanderen	98

bijlage 7 Stikstofberekening Van Damstraat 19 te Gaanderen	98
bijlage 8 Quicksan beschermde soorten Wnb Sint Jozef terrein	98
bijlage 9 Watertoets Bouwplan Augustinuspark fase 1	98
bijlage 10 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Van Damstraat 19	98
bijlage 11 Aanvullend karterend booronderzoek Van Damstraat 19	98
bijlage 12 Beoordeling archeologisch rapport	98
bijlage 13 Archeologisch vooronderzoek proefsleuvenonderzoek	98
bijlage 14 Beoordeling archeologisch rapport Sint Jozef terrein	98
bijlage 15 Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten	98
bijlage 16 Vooronderzoek na-conflictperiode	99
bijlage 17 Ruimtelijk streefbeeld - Woonvisie	99

REGELS

hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0222.GaB004-0002 van de gemeente Doetinchem;

1.2 (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;

1.3 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 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of 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 aaneengebouwde woning

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

1.7 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

1.8 achtererfgebied

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

1.9 antenedrager

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

1.10 archeologisch deskundige

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

1.11 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;

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

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

1.16 bed & breakfast

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

1.17 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.18 bestaand

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

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsplan

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

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 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;

1.23 boeiboord

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

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag

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

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 dagrecreatie

recreatie in de vorm van:

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

1.32 detailhandel

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

1.33 dienstverlening

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

1.34 druiplijn

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

1.35 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;

1.36 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);

1.37 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.38 externe veiligheid

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

1.39 functioneel verbonden

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

1.40 gebouw

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

1.41 gestapelde woning

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

1.42 gevaarlijke stof

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

1.43 groene erfafscheiding

een erfafscheiding die niet bestaat uit bouwwerken maar uit groene hagen evt. bestaande uit meerdere plantensoorten;

1.44 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;

1.45 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;

1.46 huishouden

persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.47 kantoor

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

1.48 kleine windturbine

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

1.49 lessenaarsdak

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

1.50 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;

1.51 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.52 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;

1.53 middenhuurwoning

huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.54 mini windturbine

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

1.55 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;

1.56 onderbouw

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

1.57 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;

1.58 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;

1.59 overig bouwwerk

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

1.60 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.61 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;

1.62 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);

1.63 plaatsgebonden risico (PR)

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

1.64 plaatsgebonden risicocontour 10-6

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

1.65 raamprostitutie

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

1.66 reclamezuil

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

1.67 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.68 risicobron

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

- het plaatsgebonden risico is gelegen buiten de eigen perceelsgrens;
6. Transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor die vallen per 1 april 2015 onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
 7. Transportleidingen voor gas, olie en chemicaliën (buisleidingen) die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);

1.69 risicocontour

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

1.70 ruimtelijke uitwerking

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

1.71 seksinrichting

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

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

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

Thuisprostitutie en een escortbedrijf vallen niet onder het begrip seksinrichting.

1.72 sociale huurwoning

een huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening

1.73 sociale koopwoning

een sociale koopwoning, volgens de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023), bestaat uit de volgende categorieën:

- a. goedkope koopwoning met een koopprijs vrij op naam van maximaal €225.000;
- b. betaalbare koopwoning categorie 1 met een koopprijs vrij op naam van maximaal €280.000;
- c. betaalbare koopwoning categorie 2 met een koopprijs vrij op naam van maximaal €355.000;

met dien verstande dat als de gemeentelijke verordening wijzigt met gevolgen voor de maximale koopprijs vrij op naam, rekening wordt gehouden met de wijziging.

1.74 straatmeubilair

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

1.75 terrasinrichting

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

1.76 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;

1.77 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;

1.78 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;

1.79 twee-onder-een-kap woning

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

1.80 verantwoording groepsrisico

het afleggen van verantwoording over het genomen besluit om toename van het groepsrisico toe te staan. Hierbij moet aandacht worden besteed aan mogelijke alternatieven en risico reducerende maatregelen en het belichten van de mogelijkheid voor rampenbestrijding en hulpverlening;

1.81 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.82 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.83 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;

1.84 vrij beroep

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (zie lijst [bijlage 1 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars](#));

1.85 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.86 woning

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

1.87 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.88 woonwagen

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

1.89 woonwagenstandplaats

een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;

1.90 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;

1.91 zonnepark

perceel met een opstelling van zonnepanelen, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit en/of warmte;

1.92 zorgwoning

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

artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de breedte van een bouwwerk

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

2.5 de 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 vloeroppervlakte van een woning

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, waaronder mede moeten worden verstaan keukens, slaapvertrekken, gangen, toiletten, bad- en doucheruimten, zolders en

vlieringen welke gebruikt worden als berging, maar ook inpandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten;

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. straatmeubilair en speeltoestellen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. er mogen maximaal twee gebouwen worden opgericht;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens moet minimaal 2 m bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw mag maximaal 10 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Nadere eisen

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

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Parkeervoorzieningen

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

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

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

3.5.1 Algemeen

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

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

3.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

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

3.5.3 Advies

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

artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en verblijf;
- b. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- c. straatmeubilair en speeltoestellen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

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

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

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

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

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Gebouwen

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

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

4.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 30 woningen, uitsluitend in de vorm van:
 1. twee-onder-een-kap woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 2. aaneengebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 3. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- b. tuinen en erven;
- c. paden en erftoegangswegen;
- d. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', 'maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- c. de maximale diepte van het hoofdgebouw per bouwperceel bedraagt:
 1. voor twee-onder-één-kap woningen maximaal 14 m, mits hetzelfde bouwperceel van de woning voor niet meer dan 70% wordt bebouwd;
 2. voor aaneengebouwde woningen maximaal 12 m, mits hetzelfde bouwperceel van de woning voor niet meer dan 70% wordt bebouwd.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50 m² per woning bedragen;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceelgedeelte bedraagt niet meer dan 50%, met dien verstande dat bij de totale toegestane oppervlakte het oorspronkelijke hoofdgebouw niet meegerekend hoeft te worden;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend evenwijdig aan of achter de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen bijbehorende bouwwerken voor het hoofdgebouw gerealiseerd worden, als sprake is van aaneengebouwde woningen zonder achtererf, met dien verstande, dat de regels onder a, b, e, f, g en h onverkort gelden;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen, met inachtneming van het bepaalde onder c en d, tot op de bouwperceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 m bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de bouwperceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

5.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 sub c mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

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

5.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 sub c mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen voor de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde;
- d. de diepte maximaal 3 m mag bedragen;
- e. de in lid 5.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (50 m²) en het in sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

5.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 - 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 - 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - erf- of perceelsafscheiding' zijn geen erf- of perceelsafscheidingen toegestaan volgens artikel 2 lid 12 bijlage 2 Besluit omgevingsrecht;
- e. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd.

5.3 Nadere eisen

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

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent en onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

5.4.2 Mantelzorgwoning

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg bij twee-onder-één-kap woningen en aaneengebouwde woningen met uitzondering van aaneengebouwde woningen zonder achtererf, waarbij de volgende regels gelden:
1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 5.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (50 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen de woonunit en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 6. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. het gestelde in lid 5.2.3 sub f is van overeenkomstige toepassing;
 8. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (50 m²) wordt overschreden tot maximaal 100 m²;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. uitsluitend een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toelaatbaar is, dat behoort tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven zoals opgenomen in bijlage 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven;
- 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 2024 Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 maart 2018 (bijlage 3 Nota Parkeernormen 2024 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.

5.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

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

5.5.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 maart 2024 (bijlage 3 Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

5.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 11 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

5.5.5 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding

Tot een met de bestemming strijdig wordt in elk geval gerekend het gebruik en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen zonder de aanleg en instandhouding van uitsluitend groene erfafscheidingen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding'.

5.5.6 Woningdifferentiatie

Binnen de in lid 5.1 omschreven bestemming is van het totaal aantal woningen genoemd ten minste:

- a. 28% een sociale huurwoning waarbij de instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) omschreven doelgroep voor ten minste 25 jaar na in gebruikname is verzekerd;
- b. 8% een middenhuurwoning waarbij de instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) omschreven doelgroep voor ten

- minste 15 jaar na ingebruikname is verzekerd;
- c. 14% een sociale koopwoning in de categorie betaalbare koopwoning categorie 1 waarbij de instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) omschreven doelgroep voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd;
 - d. 17% een sociale koopwoning in de categorie betaalbare koopwoning categorie 2 waarbij de instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) omschreven doelgroep voor ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd;

met dien verstande dat wanneer de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) gedurende de planperiode wordt gewijzigd rekening wordt gehouden met die wijziging.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in bijlage 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1, sub c en lid 5.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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

5.6.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een twee-onder-één-kap woningen en aaneengebouwde woningen met uitzondering van aaneengebouwde woningen zonder achtererf wordt gebruikt als woonruimte

voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:

1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 5.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (50 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een bijbehorend bouwwerk op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van extra woonruimte.

5.6.5 Woningdifferentiatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.5.6 sub a voor het toestaan van een lager percentage sociale huurwoningen, mits deze verlaging met een gelijk percentage wordt vervangen door sociale koopwoningen in de categorie goedkope koopwoning;
- b. lid 5.5.6 sub b voor het toestaan van een lager percentage middenhuurwoningen, mits deze verlaging met een gelijk percentage wordt vervangen door sociale koopwoningen in de categorie betaalbare koopwoning categorie 1);
- c. lid 5.5.6 sub c en d voor het toestaan van een lager percentage sociale koopwoningen, mits deze verlaging met een gelijk percentage wordt vervangen door middenhuurwoningen;

met in achtneming van de instandhouding van de voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) omschreven doelgroepen en vastgesteld tijdvak. Met dien verstande dat wanneer de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) gedurende de planperiode wordt gewijzigd rekening wordt gehouden met die wijziging.

artikel 6 Woongebied - Uit te werken

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kap, aaneengebouwde, en gestapelde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. verkeer en verblijf;
- d. parkeerplaatsen;
- e. openbaar groen;
- f. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

en daarbij bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Uitwerkingsregels

6.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in 6.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uitwerken.

6.2.2 Ruimtelijke uitwerking

De uitwerking passend is binnen de bestaande ruimtelijke structuur en aansluit op de stedenbouwkundige visie zoals beschreven in bijlage 4 Stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark "Wonen aan de rivierduinen" Gaanderen'.

Qua maatvoering geldt voor gestapelde woningen dat de bouwhoogte maximaal 11 meter mag bedragen. Voor vrijstaande, twee-onder-één-kap en aaneengebouwde woningen geldt een bouwhoogte van maximaal 11 meter en een goothoogte van maximaal 7 meter.

6.2.3 Uitvoerbaarheid

Bij het uit te werken plan moet de uitvoerbaarheid gewaarborgd zijn.

6.2.4 Woningdifferentiatie

Van de in lid 6.1 sub a benoemde woningen is ten minste:

- a. 28% een sociale huurwoning waarbij de instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) omschreven doelgroep voor ten minste 25 jaar na in gebruikname is verzekerd;
- b. 8% een middenhuurwoning waarbij de instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) omschreven doelgroep voor ten minste 15 jaar na in gebruikname is verzekerd;
- c. 14% een sociale koopwoning in de categorie betaalbare koopwoning categorie 1 waarbij de instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) omschreven doelgroep voor ten minste 10 jaar na in gebruikname is verzekerd;
- d. 17% een sociale koopwoning in de categorie betaalbare koopwoning categorie 2 waarbij de instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) omschreven doelgroep voor ten minste 10 jaar na in gebruikname is verzekerd;

met dien verstande dat wanneer de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) gedurende de planperiode wordt gewijzigd rekening wordt gehouden met die wijziging.

6.2.5 Afwijken woningdifferentiatie

het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.4 sub a voor het toestaan van een lager percentage sociale huurwoningen, mits deze verlaging met een gelijk percentage wordt vervangen door sociale koopwoningen in de categorie goedkope koopwoning;
- b. lid 6.2.4 sub b voor het toestaan van een lager percentage middenhuurwoningen, mits deze verlaging met een gelijk percentage wordt vervangen door sociale koopwoningen in de categorie betaalbare koopwoning categorie 1;
- c. lid 6.2.4 sub c en d voor het toestaan van een lager percentage sociale koopwoningen, mits deze verlaging met een gelijk percentage wordt vervangen door middenhuurwoningen;

met in achtneming van de instandhouding van de voor de in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) omschreven doelgroepen en vastgesteld tijdvak. Met dien verstande dat wanneer de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Doetinchem 2023 (vastgesteld op 30 november 2023) gedurende de planperiode wordt gewijzigd rekening wordt gehouden met die wijziging.

6.3 Bouwregels

Het is verboden bouwwerken te bouwen als bedoeld in 6.1 zonder een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen.

artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 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.

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 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.

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 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.

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 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.

7.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in 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;
- 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.

7.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 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 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.

7.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.1 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 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' ([bijlage 5 Artikel X Waarde - Archeologie](#)) als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 3

8.1 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 uitgaan worden van de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone.

8.2 bouwregels

8.2.1 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.

8.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 8.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

8.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 8.2.1 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.

8.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2, 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.

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

8.4.1 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.

8.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 8.4.1 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.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 8.4.1 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.

8.4.4 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.

8.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

8.5 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' ([bijlage 5 Artikel X Waarde - Archeologie](#)) als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

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

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

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

10.2 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 10.1 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 10.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 10.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 10.1 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.

10.3 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.

10.4 Ondergronds bouwen

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

artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Voorwaardelijke verplichting maatregelen omgevingsvergunning flora- en fauna - activiteit

De in lid 4.1 en 5.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden nadat door GS van de Provincie Gelderland een omgevingsvergunning flora- en fauna – activiteit is verleend en de daarin opgenomen eventuele maatregelen (mitigerend en/of compenserend zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

11.4 Voorwaardelijke verplichting explosievenonderzoek

De in lid 3.1, 4.1, 5.1 omschreven bestemming mag slecht gerealiseerd worden indien door middel van een opsporingsonderzoek ontplofbare oorlogsresten wordt aangetoond dat er geen ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn.

artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

12.1.1 Algemeen

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

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

12.1.2 Afwijking van het vestigings- en uitbreidingsverbod voor risicobronnen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.1 en de vestiging van een nieuwe of uitbreiding van een bestaande risicobron toestaan, onder voorwaarden dat:

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

artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

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

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m^3 en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%, met uitzondering van de regels in de bestemming 'Wonen';
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste

- verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grens met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m;
 - f. het oprichten van kunstobjecten tot een bouwhoogte van maximaal 10 m, voor alle bestemmingen, behalve de bestemminge 'Groen'.

13.2 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 6 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.

13.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van in de in artikel 5.5.5, 11.3 en 11.4 opgenomen voorwaardelijke verplichting onder voorwaarden dat:

- a. is aangetoond dat een afwijking van de voorwaardelijke verplichting noodzakelijk is en dat de afwijking zich uitsluitend daartoe beperkt;
- b. is aangetoond dat aan de bedoeling van de voorwaardelijke verplichting waarvan wordt afgeweken onverminderd invulling wordt gegeven;
- c. de afwijking niet leidt tot een kwalitatieve verslechtering van het resultaat dat werd beoogd met de voorwaardelijke verplichting waarvan wordt afgeweken;
- d. de afwijking gerealiseerd en in stand wordt gehouden binnen, dan wel voor een bepaalde of onbepaalde termijn

- overeenkomstig de voorwaardelijke verplichting waarvan wordt afgeweken;
- e. over de afwijking advies wordt ingewonnen bij een terzake deskundige adviseur;
 - f. over de afwijking zo nodig afstemming plaatsvindt met een overlegpartner als bijvoorbeeld het Waterschap, Omgevingsdienst, VNOG en Provincie.

artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 12 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 15 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 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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%.

16.3 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.

16.4 Overgangsrecht gebruik

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

16.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

1. Indien toepassing van het in het in lid 16.4 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 30-05-2024

de griffier, de voorzitter,

BIJLAGEN BIJ REGELS

bijlage 1 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

[bijlage 1 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars](#)

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

[bijlage 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven](#)

bijlage 3 Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem

[bijlage 3 Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem](#)

bijlage 4 Stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark "Wonen aan de rivierduinen" Gaanderen'

[bijlage 4 Stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark "Wonen aan de rivierduinen" Gaanderen'](#)

bijlage 5 Artikel X Waarde - Archeologie

[bijlage 5 Artikel X Waarde - Archeologie](#)

bijlage 6 Gebiedstypen

[bijlage 6 Gebiedstypen](#)

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 2020 heeft de gemeente Doetinchem onderzocht welke mogelijke woningbouwlocaties er in Gaanderen zijn. Eén van de locaties die uit het onderzoek naar voren kwam om nader te onderzoeken is het perceel van de Augustinusschool aan de Van Damstraat in Gaanderen. In juli 2021 heeft het college opdracht gegeven om de woningbouwmogelijkheden op dit perceel te onderzoeken. Ook is het aangrenzende Sint Jozefterrein, in eigendom van Sensire, hierin meegenomen. Dit heeft in december 2021 geleid tot een GO van het college voor de uitwerking van een herontwikkeling op de Augustinuslocatie in Gaanderen ten behoeve van woningbouw.

Woningbouw op deze locatie past niet in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Daarom is het bestemmingsplan 'Augustinuspark Gaanderen - 2023' opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan wordt begrensd door:

- de Mosterdweg aan de noordwestzijde;
- de Rijksweg aan de zuidzijde;
- de Van Damstraat aan de oostzijde.



Plangebied (Globaal in het rood omlijnd)

Kadastraal bestaat het plangebied uit de volgende percelen:

- Ambt Doetinchem, sectie I, nummer 4083
- Ambt Doetinchem, sectie I, nummer 5419
- Ambt Doetinchem, sectie I, nummer 5213
- Ambt Doetinchem, sectie I, nummer 5470
- Ambt Doetinchem, sectie I, nummer 5211
- Ambt Doetinchem, sectie I, nummer 5212



Ligging plangebied in Gaanderen (Globaal in het rood omlijnd)



Luchtfoto plangebied richting het noorden

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' vastgesteld op 24 juni 2021 door de raad van de gemeente Doetinchem. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen elk met een maximum bebouwingspercentage van 70%. Binnen het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Verder is de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' opgenomen.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

De ontwikkeling bestaat uit twee delen. Namelijk de voormalige Augustinusschool (nummer 1 op onderstaande kaart) en het Sint Jozef terrein (nummer 1a op onderstaande kaart). Voor het plangebied is de stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark "Wonen aan de rivierduinen" Gaanderen' opgesteld. De stedenbouwkundige visie is uitgewerkt in voorliggend bestemmingsplan. Voor de locatie Augustinusschool (nr. 1) is dit vertaald in een globaal bestemmingsplan met een direct bouwrecht. En voor het Sint Jozef terrein (1A) is het vertaald in een uitwerkingsplicht.



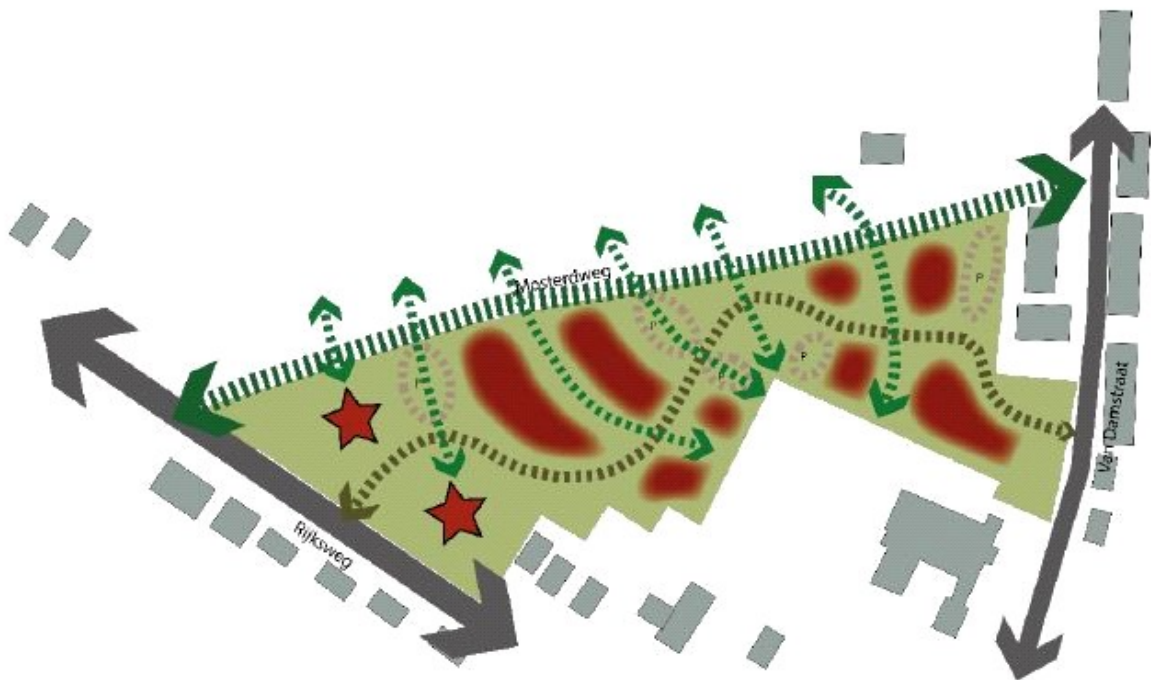
Plangebied verdeeld in de voormalige Augustinusschool (1) en Sint Jozefterrein (1A)

2.2 Toekomstige situatie

De stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark "Wonen aan de rivierduinen" Gaanderen' is opgesteld aan de hand van de volgende 10 vertrekpunten.

- Mosterweg als groene recreatieve drager van de wijk.
- Zichtlijnen/wandelpaden tussen buitengebied, plangebied en bestaande woongebieden.
- Wonen aan een openbare parkstructuur (sfeer rivierduinen).
- Een autoluwe weg die door het plangebied heen slingert.
- Groene straten waar de auto te gast is en parkeren is geclusterd in de openbare ruimte.
- Twee markante entree gebouwen in het groen nabij de Rijksweg.
- Ruimte voor betaalbare woonconcepten zoals conceptbouw, houtbouw en kleine woningen.
- Ruimte voor speelplekken en nieuwe buurtplekken waar gezamenlijk aan gewoond wordt.
- Voldoende ruimte voor opvang hemelwater.

De stedenbouwkundige visie is als bijlage 1 Stedenbouwkundige visie Het Augustinuspark Gaanderen bij deze toelichting gevoegd. Hierin wordt ook nader ingegaan op de vertrekpunten.



Deze vertrekpunten hebben geresulteerd in het schetsontwerp 'Het Augustinuspark'

In het 'Het Augustinuspark' is er ruimte voor een woningbouwprogramma naar behoefte. In Gaanderen is behoefte aan alle segmenten maar vooral aan betaalbare koopwoningen, toegankelijke woningen en appartementen. Het woningbouwprogramma moet ook voldoen aan het programma zoals opgenomen in de 'Woonvisie Doetinchem 2023-2036'. Dit programma schrijft het volgende voor:

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

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

In het schetsontwerp is er dan ook ruimte voor de volgende woningen:

- appartementen;
- twee-onder-één-kap woningen;
- aaneengebouwde woningen;
- rug-aan-rug woningen.

Voor de locatie van de voormalige Augustinusschool zijn maximaal 30 woningen gepland.

2.3 Beeldkwaliteitsplan

Naast de stedenbouwkundige visie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dat beeldkwaliteitsplan zijn de ontwerpprincipes opgenomen voor het ontwikkelen van de toekomstige bebouwing, de woonomgeving en de openbare ruimte. Daarbij wordt op verschillende onderwerpen ingegaan. Zoals architectuur, duurzaamheid, natuurinclusief bouwen en globale regels voor het inrichten van de verschillende typen kavels. Het beeldkwaliteitsplan wordt separaat

aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd. Met de bedoeling dat het beeldkwaliteit onderdeel wordt van het welstandsbeleid. Daarmee kan bij de beoordeling van een omgevingsvergunning toetsing plaatsvinden aan het beeldkwaliteitsplan (als onderdeel van het welstandbeleid). In voorliggend bestemmingsplan zijn op basis van het stedenbouwkundigplan regels opgenomen die betrekking hebben op o.a. bouwhoogten, mate van bebouwing en situering van bebouwing. Dit sluit aan bij de reikwijdte van het bestemmingsplan dat zich beperkt tot een goede ruimtelijke ordening en daarmee ruimtelijk relevante aspecten. Door het beeldkwaliteitsplan onderdeel te laten zijn van het welstandbeleid kan toetsing plaatsvinden op welstandsaspecten van bebouwing.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

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

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan. Het beleid dat wel van invloed is op het bestemmingsplan is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;

- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Onderzoek en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk aansluitend bij de aanwezige woningbehoefte. Die ontwikkeling sluit tegelijkertijd aan bij en maakt gebruik van de kenmerken/identiteit van het plangebied, waarmee een goede balans wordt nagestreefd tussen bescherming van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkeling van het plangebied als woongebied. Daarnaast wordt op verschillende manieren rekening gehouden met maatregelen getroffen in het kader van de klimaatverandering en energietransitie. Er bestaat dan ook geen strijdigheid tussen de NOVI en voorliggend bestemmingsplan. Ook omdat met voorliggend bestemmingsplan geen lokale ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt waarmee rijksbelangen zijn gemoeid.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast. Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimte vraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Onderzoek en conclusie

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over zaken die in voorliggend bestemmingsplan worden geregeld en bevat dan ook geen regels die van toepassing zijn op voorliggend bestemmingsplan.

3.2.3 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en

transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:

- a. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
- b. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
- c. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraktijk.

Het bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden, namelijk de 'voormalige Augustinusschool' en het 'Sint Jozefterrein'. In deze paragraaf onder 'onderzoek' wordt het deelgebied 'voormalige augustinusschool' getoetst aan de ladder. In dit bestemmingsplan is het deelgebied 'Sint Jozefterrein' als 'Woongebied - Uit te werken' bestemd, dus een uitwerkingsplicht. Volgens artikel 3.6.1 lid 3 Bro kan de ladder dan verschoven worden naar de toelichting van het uitwerkingsplan. Om de uitvoerbaarheid te garanderen van de uitwerkingsplicht worden hierover regels opgenomen in de uit te werken bestemming.

Onderzoek

- a. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in maximaal 30 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de hoeveelheid woningen is er sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Voor woningbouwlocaties geldt namelijk op basis van jurisprudentie dat vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarmee staat echter nog niet vast dat ook aan de Ladder moet worden getoetst. Er moet ook worden onderzocht in hoeverre de ontwikkeling ook kan worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling en of sprake is van nieuw ruimtebeslag, zo blijkt uit jurisprudentie. Er is volgens de Afdeling sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als een plan voorziet in een nieuw ruimtebeslag. Het geldende planologisch regime, het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021', staat binnen het deelgebied van de 'voormalige Augustinusschool' bebouwing toe met de bestemming 'Maatschappelijk'. Het ruimtebeslag zal door de voorgenomen ontwikkeling veranderen, zij het dat de wijzigingen beperkt zijn. Hoewel zou kunnen worden betoogd dat de ladder op deze ontwikkeling formeel wellicht niet van toepassing is, volgt uit jurisprudentie dat de behoefte aan de ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid alsnog dient te worden onderbouwd. Om die reden wordt hierna toch ingegaan op die behoefte aan de hand van de ladder.

Nu sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan deze ontwikkeling te worden aangetoond. Er is sprake van de realisatie van 30 woningen in de vorm van rijwoningen, rug-aan-rug woningen, appartementen en 2-onder-1-kapwoningen. In de huidige situatie is er sprake van een voormalige school. Het aantal woningen op het terrein zal dus toenemen. De gemeenteraad heeft op 20 april 2023 de 'Woonvisie 2023-2036' vastgesteld. Het woningbouwprogramma uit de woonvisie is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk. De ontwikkeling van de voormalige Augustinusschool speelt in op de behoefte zoals

beschreven in de woonvisie.

b. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?

Als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, moet uitgebreid worden gemotiveerd waarom deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is in het Bro gedefinieerd als 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Gaanderen. Het plan voorziet in een herstructurering van bebouwing, de school wordt gesloopt en er worden woningen gebouwd. Er is dus geen sprake van een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarmee is de toetsing aan de ladder gedaan en akkoord.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in de woonbehoefte en wordt ontwikkeld in bestaand stedelijk gebied.

3.2.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (vastgesteld 11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

Het doel is om te groeien naar het realiseren van 100.000 woningen per jaar. Het lange termijn doel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. Van de nieuwe huur- en koopwoningen is het streven twee derde betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. De minister heeft in regionale woondeals met provincies en gemeenten de afspraken verder vastgelegd.

Onderzoek en conclusie

Het woningbouwprogramma voldoet aan de 'Woonvisie 2023-2036' van de gemeente Doetinchem. Deze woonvisie sluit aan bij de Nationale Woon- en bouwagenda. Het gewenste programma vanuit de 'Woonvisie 2023-2036' is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving. De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

2. Klimaatadaptatie

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

3. Circulaire economie

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

4. Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrictlijn behaald.

5. Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat

De concurreerde positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

7. Woon- en leefklimaat

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor iedereen passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

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

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

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

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

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

Onderzoek

Woon -en leefklimaat en energietransitie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van verschillende woningtypen (rijwoning, rug-aan-rugwoningen, twee-onder-een-kapwoning, en appartementen) mogelijk. Vanzelfsprekend worden de woningen conform huidige wet- en regelgeving aardgasloos gebouwd. Daarnaast wordt ook ruimte geboden voor zonnepanelen om de duurzame opwek van energie te faciliteren. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de invulling van de (duurzame) woningvraag.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

In het plan wordt hemelwater lokaal opgevangen en geïnfiltreerd. De parkeerplaatsen worden aangelegd met graskeien. En de paden in halfverharding. Dit zorgt ervoor dat neerslag beter kan infiltreren in de ondergrond. Dit draagt bij aan het voorkomen van de risico's van klimaatverandering zoals wateroverlast of droogte.

In het plan blijven bestaande bomen deels behouden en worden er nieuwe bomen aangeplant. De basis voor de stedenbouwkundige visie is de ondergrond van het plangebied als rivierduin. Door de sfeer van de rivierduinen te behouden worden de woningen gesitueerd in een openbare parkstructuur. Hierdoor is er ook ruimte voor beplantingsvlakken passend bij de rivierduinen. Het groene karakter van het plan draagt bij aan het verminderen en voorkomen van hittestress. Één van de gevolgen van klimaatverandering. Daarnaast draagt dit bij aan de biodiversiteit in het plangebied.

Themakaarten

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

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan c.q. de ontwikkeling aansluit bij de ambities van de provincie Gelderland zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. En in samenhang daarmee kan de conclusie worden getrokken dat de ontwikkeling de totale opgave om te verduurzamen niet groter maakt.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. Nadien is de verordening een aantal keren op onderdelen geactualiseerd. Getoetst is aan de geconsolideerde versie van 14 januari 2023. In de omgevingsverordening zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

Onderzoek en conclusie

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

- a. Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (art. 2.2)
- b. Instructieregel bestemmingsplan intrekgebied (art. 2.38)
- c. Instructieregel klimaatadaptatie (2.65b)
- d. Verbod op winning fossiele energie in intrekgebieden

Ad a.

In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan worden wanneer dit past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De gemeente Doetinchem behoort tot de regio Achterhoek. Voor deze regio is begin 2023 de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 vastgesteld, door zowel de zeven gemeenten als door de provincie

Gelderland.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen planologisch mogelijk. Dit is passend in het woningbouwprogramma van de gemeente en daarmee ook in afspraken die binnen de regio Achterhoek en met de Provincie Gelderland zijn gemaakt over de woonopgave. Zie hiervoor paragraaf 3.5.6

Ad b.

In de omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in een bestemmingsplan voor gronden binnen een intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze werkzaamheden niet mogelijk, waardoor het intrekgebied verder niet relevant is.

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

Risico's als gevolg van klimaatverandering

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

Wateroverlast

De klimaatatlas laat zien waar een korte extreem hevige bui leidt tot grote plassen die zorgen voor wateroverlast. Dit is voor twee soorten buien weergegeven, namelijk voor een bui van 70 mm in één uur (kans 1x per 100 jaar) en een bui van 160 mm in twee uur (kans 1x per 1.000 jaar). In het plangebied ontstaat een minimale pasvorming met een minimale diepte. Er is dan ook maar een kleine kans op waterschade. De wegen rondom het plangebied zijn in die gevallen begaanbaar sowieso voor calamiteitenverkeer. In paragraaf 4.9.4. wordt nader ingegaan op de maatregelen om wateroverlast te beperken.



Uitsnede klimaatatlas

Doetinchem - Bui van 70 mm in één uur



Uitsnede klimaatatlas

Doetinchem - Bui van 160 mm in twee uur

Hittestress

De klimaatatlas van de gemeente Doetinchem laat zien waar de kans groot is om hittestress te ervaren. Dus waar het op warme dagen extra heet aanvoelt. Hittestress kan zorgen voor gezondheidsrisico's. Het plan ligt in een gebied waar het aan de west- en oostkant extra warm zal aanvoelen op warme dagen, terwijl aan de noord- en zuidkant het koeler

zal aanvoelen. Om hittestress te voorkomen en verminderen en de koele plekken te behouden worden de volgende maatregelen genomen. Bestaande bomen worden behouden waar mogelijk. De nieuwe woningen worden gebouwd in een openbare parkstructuur waardoor er meer ruimte ontstaat voor openbaar groen dit zorgt voor een vermindering van hittestress.



Uitsnede klimaatatlas Doetinchem - Hittestress

Droogte

De huidige grondwaterstanden in het plangebied zijn laag. In 2050 is er een zeer beperkte verandering en blijven de grondwaterstanden in het gebied nog steeds laag. Het plangebied is dus gevoelig voor droogte, nu en voor in de toekomst. Door het hemelwater binnen het plangebied te laten infiltreren wordt ingezet om de gevolgen van droogte te minimaliseren.

Overstroming

Door het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn heeft het plangebied naar verwachting een waterhoogte van 0-20 cm. Hiermee in samenhang bestaat in 2050 ter plaatse van het plangebied een kleine kans op een overstroming van meer dan 50 cm (kans 1x 300 tot 3.000 jaar). Verwacht wordt dat de Waterschappen c.q. verantwoordelijke medeoverheden zich ook inzetten om zorg te dragen voor een goede waterveiligheid in het stroomgebied van de IJssel en de Rijn.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004. Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

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

De kern Doetinchem bevindt zich op basis van deze structuurvisie in de dragerzone, waar naast normale ontwikkelingsruimte ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen met grote ruimtelijke effecten (bv. door schaal, omvang of verkeersaantrekkend effect). Doetinchem speelt een belangrijke rol in deze dragerzone. Het stedelijk voorzieningenniveau van de stad kan verder worden uitgebreid ter versterking van de zelfstandigheid van de regio. De kernen en regionale bedrijventerreinen in de 'dragerzone' moeten relatief grootschalige ontwikkelingen opvangen, maar

kunnen toch niet onbeperkt groeien. Om ook in de 'dragerzone' de maat en schaal van de Achterhoek te behouden worden deze gebieden begrensd, onder andere op basis van de schaal en de lokale identiteit van de kern en de nabijgelegen kwaliteiten vanuit landschap, natuur en water.

Onderzoek en conclusie

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 is opgesteld vanuit een andere context dan waar op dit moment sprake van is. Daarmee is deze visie deels achterhaald door de tijd en de ontwikkelingen. Van bevolkingskrimp is geen sprake meer, maar er dient gebouwd te worden naar behoefte. De ontwikkeling van de 'voormalige Augustinusschool' dat met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geeft invulling aan die behoefte, zie paragraaf 3.5.6. Daarnaast worden de woningen, conform huidige wetgeving, gasloos gerealiseerd. Dit draagt bij aan de overstap naar duurzame energie. De voorliggende ontwikkeling is niet strijdig met de regionale structuurvisie Achterhoek.

3.4.2 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In Doetinchem is deze agenda op 2 maart 2023 vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben deze vastgesteld op 24 januari 2023. Deze agenda bevat het volgende:

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

Onderzoek en conclusie

Het woningbouwprogramma op de voormalige Augustinusschool draagt bij aan de toe te voegen woningbouwaantallen opgenomen in de regionale woonagenda. En voldoet aan de regionale afspraken over de betaalbaarheid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

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

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

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en

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

Kwaliteit en beleving

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

Economische kansen

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

Doetinchem en haar omgeving

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

Gaaf Gaanderen

In 2011 is het dorpsplan Gaanderen verschenen. Dit is opgesteld door de inwoners van het dorp en raakt alle aspecten die het woonmilieu in Gaanderen beïnvloeden. De gemeenteraad heeft besloten het plan als bouwsteen mee te nemen bij gemeentelijke beleidsvorming. In overleg met een vertegenwoordiging van de dorpsraad is besloten om één van de opgaven in deze structuurvisie te wijden aan de wens van het dorp om toegankelijkheid, veiligheid en beleving van het verkeer verder te optimaliseren. Daarmee wordt het aspect verkeer geprioriteerd. Daarnaast houdt de gemeente rekening met de kleinere opgaven die in het dorp om aandacht vragen zoals de herbesteding van monumentale gebouwen als de Martinus-school, een duurzame oplossing voor de omgeving van de Augustinus-school en -kerk en het functioneel en esthetisch versterken van het centrum.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt sluit aan bij de Structuurvisie Doetinchem 2035. Deze voorziet namelijk in een duurzame oplossing voor de omgeving van het Sint Jozefterrein en de voormalige Augustinusschool, in de vorm van woningbouw die aansluit bij de behoefte van Gaanderen.

3.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om onze duurzaamheidsambities te behalen.

Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030

energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

Onderzoek en conclusie

Duurzaamheid is een belangrijk thema binnen deze ontwikkeling. De toekomstige woningen moeten dan ook voldoen aan de eisen op het gebied van duurzaamheid vanuit van het geldende Bouwbesluit. De eisen gaan o.a. over isolatie, energiezuinige installaties en natuurlijk het gasloos opleveren van de woningen. Daarnaast wordt, in het kader van duurzame omgang van regenwater, ingezet op het minimaliseren van verhardingsmaterialen en het toepassen van water passerende verhardingen.

3.5.3 Duurzame energieopwekking in Doetinchem

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad het beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem vastgesteld. Met dit beleidskader is helder hoe de gemeente initiatieven voor duurzame energieopwekking in behandeling wil nemen. Het biedt inwoners de mogelijkheid om mee te doen en mee te beslissen bij projecten voor duurzame energieopwekking in hun buurt. Daarnaast geeft het initiatiefnemers een handelingsperspectief waarmee zij projecten voor duurzame energieopwekking tot ontwikkeling kunnen brengen in Doetinchem.

De doelstelling van het beleidskader is drieledig:

1. Het beleidskader heeft als doel ruimte te bieden voor duurzame energieopwekkingsinitiatieven. Tot de vaststelling van het beleidskader werden initiatieven voor energieopwekking welke afwijken van het bestemmingsplan, door gebrek aan beleid, niet in behandeling genomen. Het beleidskader heeft hier verandering in gebracht. Door het beleidskader is de gemeente in staat om initiatieven te 'toetsen' op hun inpasbaarheid binnen Doetinchem
- .2. De ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied waarborgen en waar mogelijk versterken. Bronnen voor duurzame energieopwekking nemen ruimte in beslag. Afhankelijk van de beschikbare ruimte, het soort bron en de ruimtelijke impact die het heeft, is de benodigde ruimte en impact van het initiatief kleiner of groter. Met het beleidskader worden richtlijnen gegeven voor 'inpassing' van initiatieven met een grote ruimtelijke impact.
3. Ten derde is het doel dat grootschalige initiatieven met een zo groot mogelijke maatschappelijke betrokkenheid tot stand komen. Initiatiefnemers voor ontwikkeling van bronnen van duurzame energieopwekking beogen over het algemeen een zo groot mogelijk rendement. Deze rendementen keren over het algemeen niet terug in het gebied. De omgeving van zo'n project ervaart daardoor vaak alleen de lasten (als visuele hinder, geluidhinder, enz.) en niet de lusten. Met het beleidskader wordt juist lokaal initiatief en eigenaarschap gestimuleerd. Daarnaast wordt beoogd dat initiatiefnemers van buiten de gemeente aangezet worden tot het betrekken van omwonenden in het totale proces van idee tot exploitatie. Dit alles om de betrokkenheid te vergroten en de omgeving mee te laten profiteren van de voordelen die ook ontstaan.

In het beleidskader staan richtlijnen en randvoorwaarden, waar en onder welke voorwaarden de duurzame energiebronnen in de gemeente tot stand mogen komen. De drie belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Alle bronnen en vormen van duurzame energieopwekking zijn nodig.
- Initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking worden samen met de omgeving en belanghebbenden vormgegeven.
- Initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking worden landschappelijk ingepast.

Onderzoek en conclusie

Van grootschalige initiatieven gericht op de opwek van duurzame energie is geen sprake en wordt met voorliggend bestemmingsplan dus ook niet mogelijk gemaakt.

3.5.4 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de klimaatadaptatiestrategie Doetinchem vastgesteld. De Klimaatadaptatiestrategie beschrijft hoe de Gemeente Doetinchem in 2050 klimaatbestendig wil zijn. Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen.

Het klimaatadaptatiebeleid beschrijft twee stappen:

- De verwachte klimaateffecten in onze gemeente.
- De visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting (de klimaatadaptatiestrategie)

De klimaatadaptatiestrategie beschrijft de ambities voor 2050 aan de hand van vijf pijlers:

- Stad en dorp gezond en groen.
- Adaptief landelijk beleid.
- Robuuste vitale infrastructuur.
- Ontwikkelingen klimaatbestendig.
- Betrokken en actieve mensen.

Het klimaat verandert en we moeten ons voorbereiden op extremer weer in 2050. Zo willen we bij de Gemeente Doetinchem buiten aan de slag:

- Neerslag vasthouden daar waar het valt.
- De bodem inzetten als spons.
- Meer schaduw door meer groen.
- Minder verharding door meer groen.
- Bebouwing en vitale infra en objecten hoog en droog.

De onderstaande opgaven hebben de hoogste prioriteit gekregen.



Onderzoeken en conclusie

In paragraaf 3.3.2. wordt ingegaan op de aspecten wateroverlast, droogte en hitte. In het plan is voldoende aandacht besteed aan klimaat adaptieve maatregelen ter voorkoming of beperking van mogelijke risico's als gevolg van klimaatverandering.

3.5.5 Planologisch beleid

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch beleid 2011. Bij de

vaststelling van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' op 30 maart 2020 heeft de gemeenteraad een aantal wijzigingen doorgevoerd. In deze paragraaf komt de integrale versie van het Planologisch beleid terug.

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

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

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

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

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

Onderzoek en conclusie

Voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het planologisch beleid als uitgangspunt gehanteerd. Tegelijkertijd maakt het stedenbouwkundigplan en het achterliggende concept dat op een aantal punten afgeweken wordt van de standaard die met het planologisch beleid wordt nagestreefd.

3.5.6 Woonvisie 2023-2036

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 20 maart 2023 vastgesteld. In de nieuwe woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda. Met het vaststellen van deze woonvisie worden de Woningbouwstrategie 2019 en de lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 ingetrokken.

De hoofdlijnen van de woonvisie zullen in de omgevingsvisie worden opgenomen. De woonvisie wordt uitgevoerd via de in de visie opgenomen programmalijnen.

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

1. Groeien in kwaliteit.
2. Kwalitatief goed wonen.
3. Een passende woning voor iedereen.
4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

Ad 1.

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

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

Ad 2.

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

Ad 3.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. **Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen** beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 dienen minimaal 2470 woningen toegevoegd te worden in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Totaal: minimaal 2470 woningen, onderverdeeld in:

28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000; 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000; 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000; 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00); 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000). Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt.

Ad 4

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. **Programmalijn 4 Wonen als integrale gebiedsopgave** beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder andere door koppelkansen te benutten en via programmering te zorgen voor een beter mix aan woningen in de wijk.

Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

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

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit vijf speerpunten en een kaartbeeld. Het kaartbeeld is te zien in [bijlage 17 Ruimtelijk streefbeeld - Woonvisie](#). De vijf speerpunten zijn:

- a. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA
- b. Bouwen in en aan buurten
- c. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes
- d. Waar nodig stadsranden en dorpsranden
- e. Woonmilieus voor ontwikkelingen

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

Nieuwe woningbouwinitiatieven

Bij nieuwe woningbouwinitiatieven worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. Het initiatief heeft een woningbouwprogramma dat bijdraagt aan de gewenste variëteit aan woningen in de wijk.
- b. Het initiatief bevindt zich in een van de ontwikkelgebieden zoals aangegeven in het ruimtelijk streefbeeld en voldoet aan het woonmilieu en andere vereisten van dit ontwikkelgebied.
- c. Initiatieven in de zoekgebieden stads- en dorpsranden alleen in behandeling te nemen als deze ofwel gecombineerd zijn met een transformatie- of inbreidingsinitiatief of als er in het te ontwikkelen gebied combinaties met andere opgaven gemaakt kunnen worden die zorgen voor een aanmerkelijk hogere kwaliteit van dit gebied.

Onderzoek en conclusie

Het woningbouwprogramma voor de voormalige Augustinusschool bestaat uit meer dan 20 woningen en moet dus voldoen aan het programma zoals opgenomen in 'programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen' van de woonvisie. In paragraaf 2.2 staat beschreven welke type woningen er mogelijk zijn binnen het plangebied. En dat er voldaan moet worden aan het programma van de woonvisie. Dit programma is onderverdeeld in vier categorieën. Door het voldoen aan het woningbouwprogramma uit de woonvisie is o.a. geborgd dat in het plan ruimte is voor goedkope – en betaalbare woningen.

3.5.7 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030. In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt.

Onderzoek en conclusie

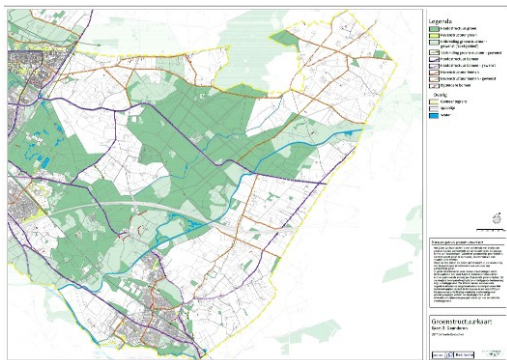
Voor de ontwikkeling van de voormalige Augustinusschool wordt gebruikt gemaakt van het principe dat hemelwater oppervlakkig wordt geborgen, geïnfiltreerd en afgevoerd. Dit sluit aan bij de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig dat een mede-ordenende functie heeft. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan..

3.5.8 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel-ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de

Structuurvisie Doetinchem 2035. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

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



Groenstructuurkaart, Kaart Gaanderen



Uitsnede groenstructuurkaart Gaanderen t.h.v. plangebied

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied is geen groen aanwezig dat is aangewezen als onderdeel van de hoofd -of nevenstructuur groen. Wel is er een hoofdstructuur bomen aangeduid langs de Rijksweg. Bij de uitwerking van de uitwerkingsplicht kan deze hoofdstructuur behouden en/of versterkt worden.

3.5.9 Bomenbeleid en de Bomenverordening

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

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

beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.

Onderzoek en conclusie

In het gebied zijn geen zogenaamde bijzondere/waardevolle bomen in de zin van de Bomenverordening aanwezig. Aan de Rijksweg bevindt zich wel de 'hoofdstructuur toekomstig monumentaal' maar dit is niet van invloed op het plangebied. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden wordt voor zover van toepassing de aanwezigheid van deze bomen en bescherming via de Bomenverordening in acht genomen. Voor het overige zal voor zover van toepassing voor de uitvoering van werkzaamheden de Bomenverordening in acht worden genomen.

3.5.10 Mobiliteitsvisie 2016-2026

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

Onderzoek en conclusie

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

3.5.11 Parkeervisie Doetinchem 2024

Op 28 maart 2023 heeft de gemeenteraad de 'Parkeervisie Doetinchem 2024' en de 'Nota parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem' vastgesteld. In de visie zijn de parkeerambities uitgewerkt in de volgende 5 thema's:

- a. parkeernormen en parkeerbezetting;
- b. parkeerregulering;
- c. parkeertarieven;
- d. fietsparkeren ;
- e. informatievoorziening.

Parkeernormen zijn in eerste instantie voor bedoeld dat er bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, grootschalige renovaties en transformaties geen parkeeroverlast ontstaat in de omgeving hiervan. Maar ook om ervoor te zorgen dat er niet te veel parkeerplaatsen aangelegd worden, die een onnodige claim leggen op de openbare ruimte.

Onderzoek en conclusie

In de 'Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem' staan per situatie de parkeernormen uitgewerkt. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.13.

3.5.12 Doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De Doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder een sociale koopwoning. De definiëring

van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dit betekent dat de gemeente een Doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroep voor sociale huur en sociale/betaalbare koopwoningen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen. Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk bestemmingsplan moet worden gemaakt. De doelgroepenverordening geeft aan voor welke doelgroep de te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat deze woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moet blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroep. Dit zijn de instandhoudingstermijnen. De aanleiding voor deze uitgangspunten en keuzes in de doelgroepenverordening worden gevormd door de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 "Stadse allure – dorpse gemoedelijkheid". Het bevorderen van het realiseren van woningen voor starters, senioren en mensen met een laag of middeninkomen is een belangrijke doelgroep van het beleid

Voor de volledigheid wordt vermeld dat in de Doelgroepenverordening gesproken wordt over een goedkope koopwoning. Deze wordt gedefinieerd als een sociale koopwoning in de zin van de Bro. Omdat de Bro limitatief bepaalt voor welke type woningen regels in het bestemmingsplan mogen worden opgenomen, is in het bestemmingsplan conform de Bro sociale koopwoning opgenomen. De Bro hanteert voor deze categorie een maximale prijsgrens van €200.000. Op basis van de Crisis- en herstelwet is een experimenteer-regeling ingesteld, waarmee gemeenten bij het ministerie van binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een verzoek kunnen indienen om deze grens op te mogen trekken naar de betaalbaarheidsgrens uit de Nationale woon- en bouwagenda of zelfs naar de grens van de nationale hypotheekgarantie. De gemeente Doetinchem heeft de minister verzocht de grens voor de gemeente Doetinchem op te trekken naar de grens van de betaalbare koop (categorie 2) uit de Woonvisie (€355.000). Het ministerie heeft daarin toegestemd en zal deze toestemming meenemen in de zesde tranche van het experiment in november 2023. Hierdoor is de grens van €355.000 in plaats van €200.000 juridisch mogelijk.

Onderzoek en conclusie

In de regels van het bestemmingsplan zijn de categorieën, sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen, middenhuur, betaalbare koopwoningen categorie 1 en 2 vanuit het voorgestelde woningbouwprogramma in de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 "Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid" overgenomen. Hieraan zijn de regels vanuit de doelgroepenverordening gekoppeld. Hierdoor is verzekerd dat het woningbouwprogramma met bovenstaande categorieën gerealiseerd gaan worden met een daarbij behorende maximale huur- en/of vrij op naam koopprijs, de instandhoudingstermijnen en doelgroepen volgens de doelgroepenverordening.

4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

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

- Voorwaardelijke verplichting maatregelen omgevingsvergunning flora – en fauna - activiteit

Uit de resultaten van het geactualiseerde nader onderzoek is gebleken dat door de geplande woningbouw in het plangebied mogelijke verblijfsplaatsen van de gewone dwergvleermuis en huismus worden vernield. Tevens vindt mogelijk verstoring van de gewone dwergvleermuizen en de huismus plaats. Om die reden dient de gemeente Doetinchem een aanvraag bij de Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland in te dienen voor een omgevingsvergunning flora – en fauna - activiteit op grond van artikel 11.46 lid 1 sub b Bal (opzettelijk verstoren (gewone dwergvleermuis), 11.46 lid 1 sub d Bal (vernietiging van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen (dwergvleermuis) en artikel 11.37 lid 1 sub b Bal (opzettelijk vernielen of beschadigen nesten en rustplaatsen (huismus). De ontwikkelingen die met het bestemmingsplan worden beoogd en ernstig verstorend zijn worden beperkt met een voorwaardelijke verplichting. Met de voorwaardelijke verplichting wordt geregeld dat realisatie van de ontwikkelingen pas mag plaats vinden wanneer eventuele mitigerende maatregelen (mitigerend en/of compenserend) zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden volgens de verleende omgevingsvergunning flora – en fauna – activiteit door de Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland..

- *Voorwaardelijke verplichting explosievenonderzoek*

Naar aanleiding van het vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten en het vooronderzoek na-conflictperiode dient er nog een opsporingsonderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd te worden. Dit onderzoek kan pas plaats vinden als de voormalige Augustinusschool gesloopt is. Daarom wordt er een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen aangetoond moet worden dat er geen explosieven aanwezig zijn in het plangebied.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

Onderzoek en conclusie

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

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 30 woningen mogelijk. Daarmee worden de drempelwaarden niet overschreden en is in dit geval geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel dient het bevoegd gezag, ondanks dat de drempelwaarden niet worden behaald, zich er van te vergewissen of activiteiten geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Uit de uitgevoerde onderzoeken om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan te onderbouwen (hoofdstuk 4), kan geconcludeerd worden dat geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. En daarom geen milieueffect(boordelings) rapportage hoeft te worden opgesteld.

4.3 Bodem

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

Onderzoek en conclusie

Verkennd bodem en asbestonderzoek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is voor het deelgebied voormalige Augustinusschool door Rouwmaat groep een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv, datum 22 september 2021), zie [bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Van Damstraat 19](#), verricht. Op basis van het matig verhoogde gehalte PCB welke is aangetroffen in de bovengrond ter plaatse van boring 03, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aard en omvang van de verontreiniging.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodem en asbestonderzoek is er door Rouwmaatgroep een nader bodemonderzoek (Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv, 29 maart 2022), zie [bijlage 3 Nader bodemonderzoek Van Damstraat 19](#), uitgevoerd. In de afperkende boringen zijn geen sterk verhoogde gehalten aangetoond. Het betreft een beperkte spot. Omdat maximaal een matig verhoogd gehalte aan PCB is aangetroffen, is formeel geen sprake van een bodemsanering. Wel is het - gezien de uit te voeren grondwerkzaamheden en de beoogde functie van het gebied - wenselijk om de matige PCB-verontreiniging separaat te ontgraven en af te voeren. Na afloop dient het resultaat door middel van een uitkeuring van de afgraving vastgelegd te worden. Voor en na de ontgraving dient een melding (met een beknopte rapportage van de werkzaamheden en resultaten) verricht te worden aan het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Doetinchem. Zonder goedkeuring van bevoegd gezag is het verboden deze grondwerkzaamheden uit te voeren.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan. Wel dient, zoals hiervoor omschreven, rekening te worden gehouden met de matige PCB verontreiniging.

Grondverzet

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

4.4 Akoestiek

4.4.1 Wegverkeerslawaai

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

Onderzoek en conclusie

Er is een akoestisch onderzoek, zie bijlage 4 geluidbelasting wegverkeer op woningbouwlocatie Van Damstraat te Gaanderen, uitgevoerd naar de geluidbelasting door wegverkeer op het gehele plangebied.

Deelgebied 'Voormalige Augustinusschool'

De geluidbelasting door wegverkeer op de Rijksweg en de Slakweg is ter hoogte van de bouwkavels ruim lager dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden voor de geluidbelasting op de bouwkavels. En de geluidbelasting door 30 km wegen ligt eveneens beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt 47 dB zonder aftrek. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan ten aanzien van het deelgebied 'Voormalige Augustinusschool'.

Deelgebied 'Sint Jozefterrein'

Tot een afstand van 93 meter van de as van de Rijksweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en zijn dus hogere waarden nodig. En binnen 10 meter van de weg worden de maximale hogere waarde van 63 dB overschreden en zijn hogere waarden niet mogelijk. De geluidbelasting van de Slakweg ligt beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit geldt ook voor de 30 km wegen. Het aspect wegverkeerslawaai staat een toekomstige uitwerking van het deelgebied 'Sint Jozefterrein' niet in de weg mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het uitgevoerde onderzoek.

4.4.2 Railverkeerslawaai

Er is van rechtswege (Wgh) een onderzoekszone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt op ca. 150 meter afstand van de spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk. Akoestisch onderzoek is in het kader van railverkeerslawaai dus niet nodig. Het aspect railverkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.4.3 Industrielawaai

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidzone moet zijn vastgesteld. Als er nieuwe gevoelige functies binnen de geluidzone worden gerealiseerd, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden.

Onderzoek en conclusie

In Gaanderen ligt het bedrijventerrein Akkermansweide. Dit bedrijventerrein is geen industrieterrein in de zin van de Wgh en heeft geen geluidzone. Het aspect industrielawaai vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om onder andere de verkeers gerelateerde emissies (onder andere fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechtert. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek en conclusie

Voor kleinere ruimtelijke- en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Voor deze berekening is uitgegaan van 30 woningen maal 6 extra vervoersbewegingen per etmaal, waarmee 180 extra voertuigbewegingen per etmaal zijn berekend.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		180
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,28
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Dit geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Hieruit blijkt dat de concentraties in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

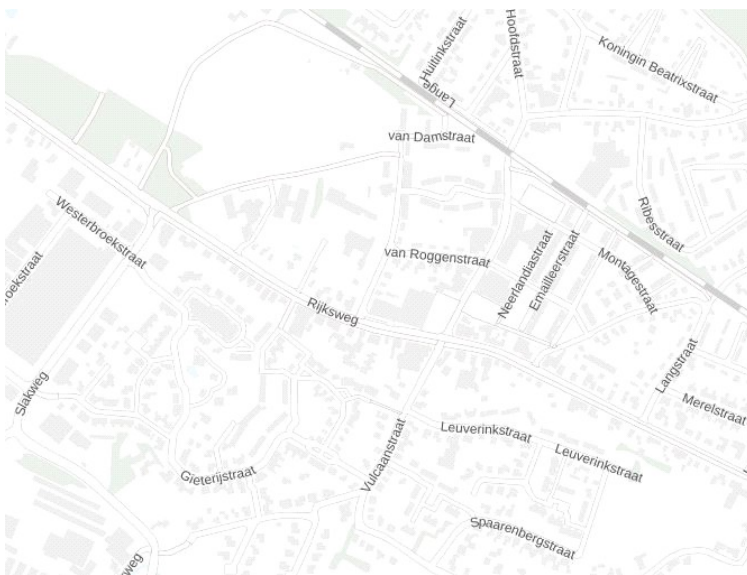
Gemeentelijk beleid

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

1. Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Doetinchem drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en buitengebied.
2. Een balans dient gevonden te worden tussen enerzijds wonen en werken en anderzijds veiligheid en risico, waarbij de nadruk ligt op veiligheid.
3. In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.
4. Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is mogelijk, hiervoor is het A18 Bedrijvenpark aangewezen.
5. Op het bedrijventerrein en in het buitengebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
6. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente vooral aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.
7. Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Onderzoek en conclusie

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in en rond het plangebied. Onderstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart.



Hieruit blijkt dat:

- in het plangebied geen stationaire bronnen en/of mobiele bronnen aanwezig zijn;

- in het plangebied geen buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn;
- het plangebied zich niet bevindt binnen de risicocontour en invloedsgedebied van een Brzo-inrichting;
- in de directe omgeving geen inrichtingen (Bevi) aanwezig zijn waar de opslag van LPG plaatsvindt;
- in de directe omgeving zich geen infrastructuur bevindt dat onderdeel is van het Basisnet waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast wordt met de aanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' (art. 12.1) uitgesloten dat zich risicobronnen binnen het plangebied vestigen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Onderzoek en conclusie

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

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

- het uit te werken deel, Sint Jozefterrein, van het voorliggende bestemmingsplan heeft in het voorgaande bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' de bestemming 'Maatschappelijk'. Hier is bedrijvigheid tot milieucategorie 2 toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand van de grens van het uit te werken deel van het bestemmingsplan tot het dichtstbijzijnde bouwvlak bedraagt 0,5 meter. Deze afstand voldoet niet aan de richtafstand zoals voorgeschreven door de VNG. Door de uitwerkingsplicht die opgenomen is in dit bestemmingsplan wordt op termijn het perceel herontwikkeld ten behoeve van woningen. Dan is de richtafstand ook niet meer van toepassing. En door de uitwerkingsplicht is het niet meer mogelijk om de huidige functies uit te breiden of nieuw te bouwen op deze locatie.
- het bedrijventerrein Akkermansweide ligt op een afstand van ca. 300 meter van het plangebied. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot een milieucategorie 3.2. Bij deze milieucategorie hoort een richtafstand conform de VNG-uitgave van 100 meter. Hiermee vormt het voorliggende plan geen belemmering voor de bedrijven op bedrijventerrein Akkermansweide.

4.8 Flora en fauna

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden komt hiermee te vervallen. De Omgevingswet is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming.

De Europese Vogel- en habitatrichtlijn bepaalt voor een groot deel de regelgeving die wettelijk is vastgelegd. De soorten- en gebiedsbescherming blijven bestaan onder de wet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Omgevingswet. De provincies zijn in het beginsel het bevoegd gezag op het gebied van natuur.

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

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

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

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

Onderzoek en conclusie

'Deelgebied voormalige Augustinusschool'

Voor voorliggend bestemmingsplan is reeds een toetsing uitgevoerd aan de natuurwetgeving en aan het natuurbeleid. Uit deze toetsing kwam naar voren dat nader onderzoek naar vleermuizen, steenmarter, gierzwaluw en huismus noodzakelijk was. Bovenstaand onderzoek is uitgevoerd in 2018 (Staring advies, rapportnummer 3270, datum 26-09-2018), zie bijlage 5 Aanvullend onderzoek Flora en Fauna Van Damstraat 19. In verband met de juridische houdbaarheid van dat onderzoek was een actualisatie nodig. Deze actualisatie is vervolgens uitgevoerd (Eelerwoude, projectnummer 201855, datum 10-12-2022), zie bijlage 6 Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw Augustinuslocatie Gaanderen. Hieronder wordt verder ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Soortenbescherming

Uit de resultaten van het geactualiseerde nader onderzoek is gebleken dat door de geplande woningbouw in het plangebied mogelijke verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en huismus worden vernield. Tevens vindt mogelijk versterking van gewone dwergvleermuis en de huismus plaats. Voor de gewone dwergvleermuis en de

huismus dient een omgevingsvergunning flora- en fauna - activiteit aangevraagd te worden bij de Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland. In het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in lid 11.3 van de regels dat de benoemde bestemmingen pas in gebruik mogen worden genomen en in stand mogen worden gehouden als voldaan is aan eventuele mitigerende en compenserende maatregelen uit een verleende omgevingsvergunning flora - en fauna - activiteit door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. De verwachting is dat de omgevingsvergunning flora- en fauna – activiteit voor de gewone dwergvleermuis en de huismus verleend gaat worden. Er liggen grondige onderzoeken aan ten grondslag en er zijn al mitigerende maatregelen door de gemeente getroffen.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied Rijntakken. Deze ligt op grotere afstand van het plangebied. Om te bepalen of sprake is van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden is een Aerius-berekening uitgevoerd. Zie daarvoor paragraaf 4.9. Hieruit blijkt dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen NNN (GNN of GO). Voor NNN (GNN en GO) geldt dat alleen de gebieden zelf beschermd worden c.q. is geen sprake van een externe werking. Daarom zijn aanvullende maatregelen of advies vanwege GNN of GO niet aan de orde.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna wat betreft de soort- en gebiedsbescherming op basis van de Omgevingswet geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggende bestemmingsplan.

Deelgebied 'Sint Jozefterrein'

Voor de uitwerkingsplicht binnen dit bestemmingsplan is een QuickScan beschermde soorten Wnb uitgevoerd (Natuurinclusief, rapportagenummer NIRP20230119, datum 05-04-2023), zie bijlage 8 Quickscan beschermde soorten Wnb Sint Jozef terrein. Hieronder wordt verder ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Soortenbescherming

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat voor de huismus en de gierzwaluw aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Ook is er nader onderzoek noodzakelijk naar de sperwer als struweel/boschages in en rondom het projectgebied worden aangetast. Binnen het plangebied zijn diverse waardplanten aanwezig. Deze waardplanten kunnen voorplantingslocaties zijn van de grote vos, iepenpage, grote weerschijnvlinder, teunisbloempijlstaart of de sleedoornpage. Aanvullend onderzoek is alleen noodzakelijk als deze randen met deze waardplanten worden aangetast. Het aanvullende onderzoek kan plaats vinden bij de uitwerking van de bestemming.

Gebiedsbescherming

Het is niet geheel bekend hoe het toekomstige plan voor het deelgebied 'Sint Jozefterrein' ingevuld wordt. Dus is het ook niet duidelijk of er mogelijke significante gevolgen zijn op Natura-200-gebieden. Er is geen sprake van mogelijke aantasting van het Gelders Natuurnetwerk/Groende ontwikkelingszone want dit ligt buiten het plangebied.

4.9 Stikstofdepositie

Binnen Natura 2000 worden de meest waardevolle natuurgebieden in Europa beschermd om de hierin voorkomende biodiversiteit te behouden. Om deze biodiversiteit te beschermen is in 1979 de vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de habitatrichtlijn. Alle Europese lidstaten wijzen specifieke vogelrichtlijn of habitatrichtlijngebieden aan als onderdeel van deze Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen bepaald van doelsoorten of habitattypen welke gericht zijn op het behouden, uitbreiden of verbeteren van deze soorten of habitattypen. De bescherming van deze vogel- en habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland juridisch vertaald in de Wet natuurbescherming. Bij nieuwe plannen en projecten is het van belang dat deze instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden niet negatief worden aangetast. Eén van de mogelijkheden waarbij sprake is van aantasting van deze instandhoudingsdoelen is via stikstofdepositie. Stikstofdepositie veroorzaakt vermesting en verzuring op habitattypen

binnen Natura 2000-gebieden en kan ervoor zorgen dat instandhoudingsdoelen niet worden gehaald. Een stikstofberekening dient te worden uitgevoerd om te bepalen of de voorgenomen plannen een significante stikstofdepositie veroorzaken op habitattypen van veelal omliggende Natura 2000-gebieden.

Onderzoek en conclusie

Voor het deelgebied 'Voormalige Augustinusschool' is dan ook een stikstofberekening, zie [bijlage 7 Stikstofberekening Van Damstraat 19 te Gaanderen](#), uitgevoerd voor de sloop- en bouwphase & de gebruiksfase. De conclusie is dat de stikstofuitstoot geen significant negatieve invloed heeft op de instandhoudingsdoelen van stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Er is dan geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig in relatie tot de stikstofdepositie.

4.10 Water

4.10.1 Waterbeheerplan 2022-2027

Het waterschap Rijn en IJssel brengt in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (d.d. 13 januari 2022) tot uitdrukking hoe zin haar rol in de omgeving ziet als doorvertaling van de Watervisie 2030. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de contouren van de ambities van het Waterschap Rijn en IJssel opgenomen om daar samen met partners invulling aan te gaan geven. Daarmee wordt duidelijk welke richting en positie het waterschap inneemt om beleidsdoelen na te streven en op welke manier de daadwerkelijke uitvoering plaatsvindt.

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

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

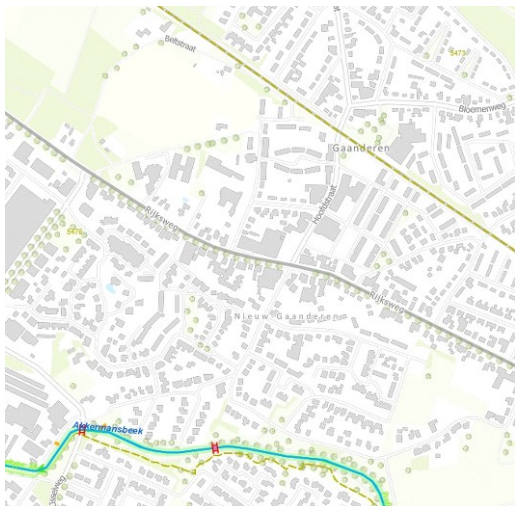
Voor het plangebied staan in het beheerplan geen specifieke doelstellingen beschreven.

4.10.2 Watersysteem

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft een legger. De legger is een set met kaarten van het beheergebied. Daarop staat o.a. welke rivieren, watergangen, dijken, kades, stuwen en sluizen het waterschap beheert en waar ze liggen. Langs al deze wateren en bouwwerken zijn zones aangegeven waarin niet zomaar alles mag. Zo beschermt het Waterschap Rijn en IJssel de wateren en de dijken. In de legger (kaart met watergangen, afmetingen en onderhoudsafspraken die hoort bij de keur) staat ook wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen.

Onderzoek en conclusie

Onderstaand kaartbeeld laat zien dat binnen het plangebied bijv. geen rivieren, watergangen, dijken, kades, stuwen en sluizen aanwezig zijn.



Uitsnede legger Waterschap Rijn en IJssel

4.10.3 Gemeentelijk Rioleringsplan

In paragraaf 3.5.7 is het rioleringsplan van de gemeente Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

4.10.4 Watertoets

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

Onderzoek en conclusie

Deelgebied voormalige Augustinusschool

Voor voorliggend bestemmingsplan is een watertoets, zie [bijlage 9 Watertoets Bouwplan Augustinuspark fase 1](#), uitgevoerd. De watertoets tabel is in de navolgende tabel opgenomen. Daarop volgend wordt een toelichting gegeven op de behandelde thema's die relevant zijn. Deze toets is in de navolgende tabel opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Algemeen	1. Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
Beheer en onderhoud	1. Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	1. Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een watergang	2. Nee
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primairewaterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	1. Nee
	2. Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	2. Nee
Klimaatadaptatie (wateroverlast)	1. Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwingen bestrating toe met meer dan 500m ² ?	1. Ja

	2. Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwingen bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	2. Ja
	3. Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	3. Nee
	4. Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	4. Nee
	5. Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	5. Ja
	6. Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30centimeter?	6. Nee
Waterkwaliteit	1. Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	1. Nee
	2. Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie(zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	2. Nee
Afvalwaterketen	1. Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	1. Ja
	2. Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding / gemengde overstort?	2. Nee
	3. Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	3. Nee
	4. Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	4. Nee
	5. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhardoppervlak?	5. Ja
Grondwaterbeheer	1. Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?	1. Nee
	2. Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80cm?	2. Nee
	3. Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een(drink)wateronttrekking?	3. Ja
	4. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	4. Ja
	5. Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	5. Nee
Recreatie en beleving	1. Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	1. Nee
	2. Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	2. Nee

Toelichting afvalwaterketen

Ten gevolge van de ontwikkeling is er sprake van een toename van het afvalwater. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 3 inwoners per woning en een vuilwaterproductie van 120 liter per inwoner per etmaal verdeeld over 10 uur wordt een toename aan vuilwater verwacht van (20 woningen x 3,0 inwoner x 12 l/uur) = 0,72 m³/uur volgens de watertoets. Maar het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om maximaal 30 woningen te realiseren dus kan er sprake zijn van een maximale toename van (30 woningen x 3,0 inwoner x 12l/uur)=1.08 m³. Er wordt vanuit gegaan dat het bestaand gemeentelijks stelsel deze toename kan verwerken. Dit dient bij de nadere uitwerking verder beschouwd te worden.

Toelichting grondwaterbeheer

In het plangebied bevinden zich slecht doorlatende lagen. Om grondwateroverlast in de toekomstige situatie te voorkomen, wordt aanbevolen ter hoogte van infiltratievoorzieningen en kruipruimten om slecht doorlatende lagen te doorbreken met bijvoorbeeld verticale zandsleuven. Het plangebied bevindt zich in een intrekgebied op basis van de omgevingsverordening. Het plangebied maakt geen functies mogelijk die de kwaliteit van negatief beïnvloeden. In overleg met het waterschap wordt bepaald of aanvullende maatregelen nodig zijn.

Toelichting klimaatadaptatie

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 4.170 m². Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Binnen het plangebied is veel ruimte aanwezig voor oppervlakkige berging. Langs de wegen zijn

groenstroken aanwezig. Rondom de bouwvlakken zijn groenstroken of groenvakken aanwezig, die voor waterberging worden gebruikt. Indien de afstand naar een bergingsvoorziening te groot is, wordt gebruik gemaakt van een infiltratierool om het hemelwater naar de berging af te voeren. Aan de randen van het plangebied worden retenties aangebracht. In extreme situaties zou een bui $T=100+10\%$ (80 mm) tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen kunnen worden zonder dat er waterschade optreedt. Hierbij wordt voorgesteld rekening te houden met infiltratieverlies tijdens de bui. De infiltratiewaarde en maximale duur van de infiltratie wordt in overleg met het waterschap vastgesteld. Er wordt voorgesteld te rekenen met een maximale infiltratie van 1,0 m/dag gedurende 12 uur. Dit is lager dan de in-situ gemeten K-waarde. Echter kan de bodem van de infiltratievelden naar verloop van tijd dichtslibben waardoor de K-waarde afneemt. Over het algemeen wordt bij de verdere uitwerking uitgegaan van bouwpeilen van 20 tot 30 cm boven de as van de weg. Dit is mede afhankelijk van de diepte van voortuinen in combinatie met de toegankelijkheid voor mindervaliden. Het plangebied is in de huidige situatie, door de hoge verhardingsgraad, gevoelig voor hittestress. Om hittestress in de toekomst zo veel als mogelijk te beperken, worden in het nieuwe plan veel bomen en groenstroken ingepast.

Conclusie

Het plangebied biedt voldoende ruimte om water te laten infiltreren in de groenstroken tussen de bouwvlakken. De verwachting is dat het plangebied voldoende capaciteit heeft om $T=100+10\%$ te bergen.

Deelgebied 'Sint Jozeflocatie'

Bij de uitwerking van de uitwerkingsplicht voor het deelgebied 'Sint Jozefterrein' dient er een aparte watertoets voor dit gebied opgesteld te worden. Het deelgebied is al we onderzocht in de opgestelde watertoets, een doorkijk is al gemaakt. Maar een definitieve toets kan pas plaats vinden als ook bekend is hoe het deelgebied verder ontwikkeld wordt.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

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

4.11.1 Archeologisch erfgoed

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

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

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

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

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

De archeologische beleidskaarten zijn op 30 maart 2020 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek.

De volgende archeologische gebieden komen in het plangebied voor:

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologische verwachting 2

bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter - maaiveld en bij bouwwerken met een totaal oppervlak groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek

Waarde - Archeologische verwachting 3

bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter - maaiveld en bij bouwwerken met een totaal oppervlak groter dan 250 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek

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

Onderzoek en conclusie

"Deelgebied voormalige Augustinusschool"

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, 30 november 2021), zie [bijlage 10 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Van Damstraat 19](#). Op basis van dit onderzoek is geadviseerd om voor een deel van het plangebied een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. De gemeente Doetinchem neemt het advies over in de vorm van een katerend booronderzoek. In maart 2023 heeft Econsultancy een aanvullend katerend booronderzoek uitgevoerd (Econsultancy, 29 maart 2022), zie [bijlage 11 Aanvullend katerend booronderzoek Van Damstraat 19](#). Tijdens dit onderzoek zijn er geen archeologische aanwijzingen gevonden. Ook is de aanwezigheid van een archeologische vindplaats niet aangetoond. De archeologische verwachting binnen het plangebied kan worden bijgesteld naar laag



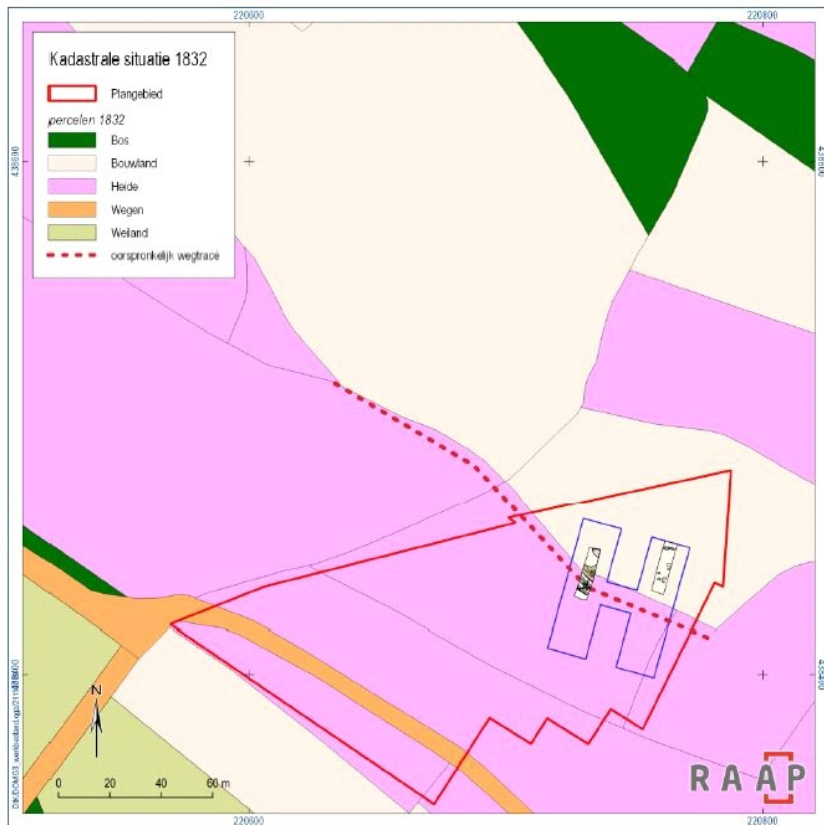
voor alle perioden.

Uitsnede uit aanvullend karterend booronderzoek van Econsultancy

Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek is door de ODA (specialist archeologie) beoordeeld, zie [bijlage 12 Beoordeling archeologisch rapport](#). Op basis van deze beoordeling is het deelgebied 'voormalige Augustinusschool' vrijgegeven.

Deelgebied 'Sint Jozefterrein'

Voor het deelgebied 'Sint Jozefterrein', waarin in dit bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen, is door RAAP een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (RAAP, 4 december 2019), zie [bijlage 13 Archeologisch vooronderzoek proefsleuvenonderzoek](#). Op basis van dit onderzoek adviseert RAAP om geen vervolgonderzoek uit te voeren in plangebied St. Jozefterrein in Gaanderen. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek is beoordeeld (door de ODA (specialist archeologie). Op basis van deze beoordeling, zie [bijlage 14 Beoordeling archeologisch rapport Sint Jozef terrein](#) is vervolg onderzoek in het plangebied van het deelgebied 'Sint Jozefterrein' niet nodig.



Uitsnede uit archeologisch proefsleuven onderzoek van RAAP, hierop is het plangebied zichtbaar.

4.11.2 Cultuurhistorisch erfgoed

Binnen het plangebied zijn geen bouwwerken aanwezig die aangewezen zijn als cultuurhistorisch waardevol.

4.12 Explosieven

In opdracht van de gemeente Doetinchem heeft BeoBom een vooronderzoek Ontploffbare oorlogsresten (BeoBom, datum 10 september 2021), zie [bijlage 15 Vooronderzoek ontploffbare oorlogsresten](#), uitgevoerd. Uit dit vooronderzoek blijkt dat er binnen het plangebied een verdacht gebied is op achtergelaten klein-kalibermunitie, handgranaten, geweergranaten en (munitie voor) granaatwerpers. Naar aanleiding hiervan is een vooronderzoek na-conflictperiode (Beobom, datum 25 augustus 2022), zie [bijlage 16 Vooronderzoek na-conflictperiode](#), uitgevoerd. In dit onderzoek is nagegaan of het verdachte gebied verkleind is door naoorlogse bodemingrepen. Het verdachte gebied is naar aanleiding van dit onderzoek verkleind. Om ontploffbare oorlogsresten in het overgebleven verdachte gebied toch uit te sluiten wordt er een opsporingsonderzoek ontploffbare oorlogsresten uitgevoerd. Dit onderzoek kan pas uitgevoerd worden als de voormalige Augustinusschool gesloopt is. De bouw van de woningen kan pas plaatsvinden als dit onderzoek is afgerond. Er is dan ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij de aanvraag van een omgevingsverunning aangetoond moet zijn dat er geen explosieven aanwezig zijn.

4.13 Verkeer en parkeren

Wegcategoriseringplan

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

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

- Erftoegangswegen 30 km wegen)

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

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

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

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

Gebiedsontsluitingswegen gemeente Doetinchem



De gebiedsontsluitingswegen in Doetinchem

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

Onderzoek en conclusie

Verkeersontsluiting

Door het plangebied zal een oost-west verbinding worden aangelegd als hoofdontsluiting. Deze weg zal aansluiten op de Van Damstraat in het oosten en als de uitwerkingsplicht uitgewerkt is sluit de ontsluiting in het westen aan op de Rijksweg. De weg wordt uitgevoerd als een 30 km straat. De straat wordt groen uitgevoerd waarin de auto te gast is.

Verkeersgeneratie in relatie tot ontsluiting

De verwachting is dat er per etmaal 180 extra voertuig bewegingen op de Van Damstraat zijn. Voor de Van Damstraat is dit geen probleem.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen

terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft. Parkeren kan ook plaatsvinden in zogenaamde parkeercoffers. Op basis van de 'Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem' is een loopafstand van 200 meter acceptabel van en naar een parkeerplaats bij de woning. De normering uit de 'Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem' wordt voor voorliggend bestemmingsplan aangehouden. Het voldoen aan de 'Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem' is dan ook middels een dynamische verwijzing (in lijn met jurisprudentie van de ABRS, ECLI:NL:RVS:2015:2837) opgenomen in de gebruiksregels. Het plangebied is aangemerkt als "Rest bebouwde kom", waarmee aan de bijbehorende normering moet worden voldaan (zie onderstaande tabel).

Tabel 1.1: Parkeernormen voor Wonen

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

Uitsnede uit Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem

4.14 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.15 Geur

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) moet voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wvg een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke

meter lucht.

Situatie projectgebied

Het projectgebied ligt niet binnen 100 meter of binnen een geurcontour van een agrarische bedrijf. Hiermee is geur geen belemmering voor het project en is ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt geen belemmering voor voorliggend project.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgezet als ontwikkelingsgericht en gedetailleerd. Voor het deelgebied Augustinusschool geldt een gedetailleerd bestemmingsplan. In dit deelgebied is vastgelegd voor welke doeleinden de grond en gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Tegelijkertijd is het bieden van flexibiliteit wenselijk om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals uitbreidingen van gebouwen en functies of het toelaten van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven. Het deelgebied Sint Jozef terrein is opgezet als ontwikkelingsgericht. De bestemming moet namelijk nog nader uitgewerkt worden. Wel zijn er eisen opgenomen in deze uitwerkingsplicht om samenhang te krijgen met het deelgebied Augustinusschool.

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 plan specifiek 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 Groen

Binnen de bestemming 'Groen' is het structurele groen van het plangebied geregeld. In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen (nutsvoorzieningen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (straatverlichting, straatmeubilair, en dergelijke) ten behoeve van de bestemming en eromheen gelegen openbaar gebied.

Ten behoeve van extensieve dagrecreatie mogen wandelpaden worden aangelegd. Onder extensieve dagrecreatie wordt ook het plaatsen van onder andere bankjes, tafels en prullenbakken begrepen. Met een afwijking zijn onder voorwaarden parkeervoorzieningen toegestaan.

5.2.2.2 Verkeer

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

5.2.2.3 Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen deze bestemming kunnen maximaal 30 woningen in de vorm van gestapelde, aaneengebouwde en twee-aaneen (twee-onder-een-kap) woningen worden gebouwd, dit is weergegeven in een bouwaanduiding op de plankaart. Onder aaneengebouwde woningen vallen ook woningen die met de achter- en zijkant tegen elkaar aangebouwd zijn, ook wel rug-aan-rug woningen genoemd.

De diepte van de woningen is afhankelijk van het type woning. Zo hebben twee-aaneen (twee-onder-een-kap) woningen een maximale diepte van 14 meter, mits hetzelfde bouwperceel van de woning voor niet meer dan 70% wordt bebouwd. Aaneengebouwde woningen hebben een maximale diepte van 12 meter, mits hetzelfde bouwperceel van de woning voor niet meer dan 70% wordt bebouwd.

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn in een maatvoeringssymbool op de plankaart opgenomen.

Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

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

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

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

Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 meter bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm.

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

Dakoverstekken

Steeds meer gebouwen worden voorzien van royale dakoverstekken. Dat heeft soms met architectuur te maken,

maar vaak is de overkapte ruimte gewoon functioneel. De ruimte wordt dan bijvoorbeeld gebruikt als veranda (overdekt terras) of carport. Volgens de Nederlandse Norm (NEN) is tot 75 centimeter sprake van een overstek. Bij een grotere afmeting is sprake van een overkapping en dan telt de overkapte ruimte mee bij de berekening van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken. Dit is van belang omdat de oppervlakte is genormeerd.

Bouwwerken op daken

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

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en het daarin gelegen bouwvlak. Zij moeten evenwijdig aan of achter de voorgevel van de woning worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen dus in één lijn met de voorkant van de woning staan.. Als aaneengebouwde woningen geen achtererf hebben, dit is het geval als ze met de zij- en achterkant tegen elkaar aangebouwd worden, dan zijn bijgebouwen aan de voor- en zijkant toegestaan. Het is dan toegestaan om voor elke woning een bijgebouw te realiseren.

Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groene erfafscheiding' zijn uitsluitend groene erfafscheidingen toegestaan. Om vergunningsvrij bouwen van erf- of perceelsafscheidingen uit te sluiten is hiervoor een regel toegevoegd aan het artikel bouwwerken geen gebouw zijnde. In samenhang met deze regels is op de plankaart de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - erf- of perceelsafscheiding uitgesloten' toegevoegd. Via deze regels is het alleen mogelijk om groene erfafscheidingen te plaatsen. Groene erfafscheidingen zijn gewenst vanuit de stedenbouwkundige visie 'Het Augustinuspark "Wonen aan de riverduinen" dat uitgewerkt is in het beeldkwaliteitsplan 'Het Augustinuspark'. De essentie van het plan is namelijk wonen aan een openbare parkstructuur. De woningen komen in 'rivierduinhofjes' te staan. Het groen in het plangebied is de verbindende factor. De woningen zijn hieraan gesitueerd en de bewoners kijken hierover uit. De grondgebonden woningen hebben een kleine privétuin bij hun woning. De kleine privétuin wordt gecompenseerd door de ligging aan het openbaar groen. De leefbaarheid voor de bewoners gaat achteruit als er erf- of perceelsafscheidingen in de vorm houten schuttingen zijn toegestaan. De bewoners hebben dan alleen zicht op hun privétuin en niet op het groen. En de parkstructuur zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan en de stedenbouwkundige visie wordt dan teniet gedaan. Met als gevolg dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan afneemt.

Woningdifferentiatie

De gemeente Doetinchem heeft een doelgroepenverordening. Daarmee is het op basis van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk om in het bestemmingsplan regels op te nemen met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Op basis van de doelgroepenverordening en aansluitend bij het gemeentelijk woonbeleid zijn voor voorliggend bestemmingsplan plan regels opgenomen voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen.

Met een afwijking is het mogelijk om in plaats van sociale huurwoningen goedkope koopwoningen te realiseren. Middenhuur woningen te realiseren in plaats van betaalbare koopwoningen categorie 1 en 2. Of betaalbare koopwoningen categorie 1 te realiseren in plaats van middenhuur woningen.

Tijdelijke woonunits ter overbrugging van de bouwperiode

Op woningbouwlocaties wordt af en toe gebruik gemaakt van tijdelijke woonunits. Dit zijn veelal prefab gebouwen maar soms ook sta- of toercaravans. Deze gebouwen voorzien in een tijdelijke behoefte, namelijk een alternatieve huisvesting ter overbrugging van de bouwperiode.

Een tijdelijke woonunit mag uitsluitend worden geplaatst op het perceel waar een woning wordt gebouwd of verbouwd. Het maakt niet uit of de bouw wordt uitgevoerd door de (toekomstige) bewoner zelf of door een aannemer. Voor een tijdelijke woonunit is een omgevingsvergunning met instandhoudingstermijn vereist. De instandhoudingstermijn wordt gekoppeld aan de daadwerkelijke start en duur van de bouw. Dit is om te voorkomen, dat een unit of caravan wordt geplaatst zonder dat er vergunning is verleend voor bouw of verbouw van een woning of nog geen begin is gemaakt

met de bouw.

Het komt in de praktijk ook wel eens voor, dat een woning ingrijpend wordt verbouwd zonder dat een vergunning is vereist, bijvoorbeeld voor het opknappen van een oude woning. In dat geval moet de bouwer in spé schriftelijk een onderbouwing overleggen waarom tijdens de bouw niet in de woning of elders kan worden gewoond. Deze onderbouwing moet vergezeld gaan van een planning, zodat duidelijk is hoe lang de woonunit nodig is. Als de woning gereed is, moet de tijdelijke woonunit worden verwijderd.

5.2.2.4 Woongebied - Uit te werken

De bestemming 'Woongebied - Uit te werken' omvat de gronden die beoogd zijn als ontwikkelingsgebied. De exacte uitwerking is nog onvoldoende bekend. Met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' is het op termijn mogelijk, middels uitwerking van het plan, uitvoering te geven aan de plannen voor woningbouw. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waaraan de uitwerking moet voldoen.

5.2.2.5 Waarde- Archeologische verwachting 2 en 3

Deze dubbelbestemming ter bescherming van de archeologie zijn opgenomen in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid en met name de herziene archeologische beleidskaart. Daarop zijn de archeologische waardevolle gebieden en archeologische verwachtingszones aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied is het beschermingsregime meer of minder streng. De bescherming van de archeologische waarden is in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' vertaald in verschillende archeologische dubbelbestemmingen.

Binnen dit plan komen de volgende archeologische dubbelbestemmingen voor:

- 'Waarde - Archeologische verwachting 2', wat betekent dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij een ingreep dieper dan 30cm beneden maaiveld met een oppervlakte groter dan 100 m².
- 'Waarde - Archeologische verwachting 3', wat betekent dat een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij een ingreep dieper dan 40cm beneden maaiveld met een oppervlakte groter dan 250 m².

5.2.2.6 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden

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

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

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

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

Deze voorwaarden zijn als volgt uit te leggen:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen:
als een afwijking of wijziging op een aangrenzend perceel van zodanige invloed is dat deze grond, minder goed te gebruiken is dan het was, dan is het niet gewenst om aan de afwijking of wijziging mee te werken;
- b. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is:
ten aanzien van de binnen een regeling toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de

milieu- en andere aspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking. Als hierdoor de omgeving nadelig belast wordt, dan is medewerking niet gewenst;

c. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is:

de (met name) financiële uitvoerbaarheid van een plan moet hierbij onderbouwd worden. Aan een (financieel) niet haalbaar plan kan niet meegewerkt worden.

5.2.2.7 Specifieke gebruiksregel parkeren

Daar waar het relevant is voor de bestemming, is een specifieke gebruiksregel voor parkeren opgenomen. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel. In Doetinchem ligt het parkeerbeleid vast in de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2024' en 'Nota Parkeernormen 2024 Gemeente Doetinchem', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 maart 2024. In het bestemmingsplan wordt tot uitdrukking gebracht, dat bij de toets op het onderdeel parkeren, deze beleidsregel betrokken moet worden bij bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State blijkt, dat een zogenoemde dynamische verwijzing in het bestemmingsplan acceptabel is. Daarom is aan de parkeerbepaling in het bestemmingsplan de zinsnede 'met dien verstande dat wanneer deze parkeerregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging'. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht, dat in principe ten allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus gedurende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk.

5.2.2.8 Afwijking voor mantelzorg

Bij alle woningen is een afwijking bij de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor het toestaan van een mantelzorgwoning. De afwijking is bedoeld voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden, bijvoorbeeld dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is. Bij aaneengebouwde woningen zonder achtererf is het niet mogelijk om een woonunit of bijgebouw te plaatsen of te gebruiken als woonruimte voor mantelzorg omdat dit alleen mogelijk is aan de voorzijde van de woning.

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

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

5.2.3.2 Algemene bouwregels

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

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

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

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

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

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

Voorwaardelijke verplichting omgevingsvergunning flora- en fauna - activiteit

De omschreven bestemming in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' mag alleen gerealiseerd en gebruikt worden mits uitvoering is gegeven aan de eventuele mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie uit de omgevingsvergunning flora- en fauna - activiteit die door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland verleend wordt.

Voorwaardelijke verplichting explosievenonderzoek

De omschreven bestemming in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen' mag alleen gerealiseerd worden als er een opsporingsonderzoek ontplofbare oorlogsresten heeft aangetoond dat er geen explosieven in het plangebied aanwezig zijn. Door dit onderzoek kan het deelgebied voormalige Augustinusschool vrijgegeven worden van explosieven.

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

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

5.2.3.5 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

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

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

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

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

Kleine windturbines (ook wel windmolentjes genoemd) staan op de grond en zijn met een afwijking toegestaan in de gebiedstype buitengebied en bedrijventerreinen, zie bijlage 6 bij de regels. In een woonwijk (gebiedstype woongebieden) is het niet toegestaan om een kleine windturbine op te richten. Om de afwijking vergund te krijgen moet verder aan een aantal andere voorwaarden worden voldaan, bijvoorbeeld dat de maximale as-hoogte 30 meter is van de turbine.

In het bestemmingsplan kunnen voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen (om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen). Tegelijkertijd kunnen er na vaststelling van het bestemmingsplan redenen zijn

waardoor de uitvoering van de voorwaardelijke verplichting niet kan plaatsvinden zoals bij het vaststelling van het bestemmingsplan was beoogd. Of dat door voorschrijdend inzicht een gewijzigde uitvoering noodzakelijk is. Daarom is in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden aan het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning en onder voorwaarden af te kunnen wijken van een in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting als daarvoor de noodzaak bestaat.

5.2.3.6 Overige regels

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

Op 24 november 2022 is door de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem de grondexploitatie Augustinusschool vastgesteld. De te maken kosten voor de ontwikkeling van de Augustinusschool maken onderdeel uit van deze grondexploitatie.

Alle gronden binnen het deelgebied Augustinusschool zijn in eigendom van de gemeente Doetinchem. Kosten die worden gemaakt voor bijvoorbeeld het bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte worden 'verhaald' door de verkoop(prijs) van de gronden. Er is daarom geen reden om een exploitatieplan op te stellen.

Voor het deelgebied Sint Jozefterrein is een uitwerkingsplicht in dit bestemmingsplan opgenomen. Deze gronden zijn niet in het bezit van de gemeente Doetinchem. Met de eigenaar van deze gronden is een kostenverhaalsovereenkomst gesloten om de gemaakte kosten voor dit deel van het bestemmingsplan door de gemeente te verhalen. Bij de uitwerking van de bestemming dient er anterieure overeenkomst met de gemeente te worden gesloten.

7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook is het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met een aantal instanties, zie paragraaf 7.2. In dit hoofdstuk worden de resultaten van deze procedure en overleggen behandeld.

7.2 Overleg

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

- provincie Gelderland;
- waterschap Rijn en IJssel.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft per brief op 1 augustus (zaaknummer 2023010327) laten weten dat de provinciale belangen Wonen, bescherming grond- en drinkwater en klimaatadaptie goed zijn meegewogen in het plan. De provincie heeft als opmerking dat het niet duidelijk is hoe de daadwerkelijke realisatie van betaalbare woningen is geregeld. Hierop is de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot het woonbeleid aangepast.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap had enkele opmerkingen op de watertoets die in het kader van het vooroverleg is toegestuurd aan hen. De opmerkingen zijn in overleg met het waterschap verwerkt in de definitieve watertoets (Civicon, R01-2023-009-DO1, 17-10-2023). Het Waterschap Rijn en IJssel heeft ingestemd met deze watertoets.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 26 januari 2022 heeft de eerste digitale bijeenkomst met de omwonenden plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is er op dinsdag 5 april 2022 een fysieke bijeenkomst geweest waarin een aantal conceptschetsen besproken zijn. De besproken conceptschetsen zijn uitgewerkt in een schetsontwerp. Het schetsontwerp is gepresenteerd tijdens een inloopavond op 7 juli 2022. Ook is er een projectsite ingericht waar iedereen zich kan laten informeren over het project en daarmee op de hoogte wordt gehouden over de stand van zaken.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

bijlage 1 Stedenbouwkundige visie Het Augustinuspark Gaanderen

[bijlage 1 Stedenbouwkundige visie Het Augustinuspark Gaanderen](#)

bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Van Damstraat 19

[bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Van Damstraat 19](#)

bijlage 3 Nader bodemonderzoek Van Damstraat 19

[bijlage 3 Nader bodemonderzoek Van Damstraat 19](#)

bijlage 4 geluidbelasting wegverkeer op woningbouwlocatie Van Damstraat te Gaanderen

[bijlage 4 geluidbelasting wegverkeer op woningbouwlocatie Van Damstraat te Gaanderen](#)

bijlage 5 Aanvullend onderzoek Flora en Fauna Van Damstraat 19

[bijlage 5 Aanvullend onderzoek Flora en Fauna Van Damstraat 19](#)

bijlage 6 Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw Augustinuslocatie Gaanderen

[bijlage 6 Nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw Augustinuslocatie Gaanderen](#)

bijlage 7 Stikstofberekening Van Damstraat 19 te Gaanderen

[bijlage 7 Stikstofberekening Van Damstraat 19 te Gaanderen](#)

bijlage 8 Quickscan beschermde soorten Wnb Sint Jozef terrein

[bijlage 8 Quickscan beschermde soorten Wnb Sint Jozef terrein](#)

bijlage 9 Watertoets Bouwplan Augustinuspark fase 1

[bijlage 9 Watertoets Bouwplan Augustinuspark fase 1](#)

bijlage 10 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Van Damstraat 19

[bijlage 10 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Van Damstraat 19](#)

bijlage 11 Aanvullend karterend booronderzoek Van Damstraat 19

[bijlage 11 Aanvullend karterend booronderzoek Van Damstraat 19](#)

bijlage 12 Beoordeling archeologisch rapport

[bijlage 12 Beoordeling archeologisch rapport](#)

bijlage 13 Archeologisch vooronderzoek proefsleuvenonderzoek

[bijlage 13 Archeologisch vooronderzoek proefsleuvenonderzoek](#)

bijlage 14 Beoordeling archeologisch rapport Sint Jozef terrein

[bijlage 14 Beoordeling archeologisch rapport Sint Jozef terrein](#)

bijlage 15 Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten

[bijlage 15 Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten](#)

bijlage 16 Vooronderzoek na-conflictperiode

bijlage 16 Vooronderzoek na-conflictperiode

bijlage 17 Ruimtelijk streefbeeld - Woonvisie

bijlage 17 Ruimtelijk streefbeeld - Woonvisie