

KONINGSWEG 5 - 2023

Gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

regels	3
hoofdstuk 1 inleidende regels	4
artikel 1 begrippen	4
artikel 2 wijze van meten	10
hoofdstuk 2 bestemmingsregels	12
artikel 3 Natuur	12
artikel 4 Recreatie	13
artikel 5 Leiding - Gas	17
artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 5	18
hoofdstuk 3 algemene regels	22
artikel 7 Anti-dubbeltelregel	22
artikel 8 Algemene bouwregels	22
artikel 9 Algemene gebruiksregels	23
artikel 10 Algemene aanduidingsregels	24
artikel 11 Algemene afwijkingsregels	25
artikel 12 Algemene wijzigingsregels	25
artikel 13 Overige regels	26
hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels	27
artikel 14 Overgangsrecht	27
artikel 15 Slotregel	27
toelichting	28
1 Inleiding	29
1.1 Aanleiding en doel	29
1.2 Plangebied	29
1.3 Geldend ruimtelijk plan	29
2 Planbeschrijving	31
2.1 Huidige situatie	31
2.2 Toekomstige situatie	31
3 Beleidskader	33
4 Haalbaarheid	35
5 Wijze van bestemmen	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Toelichting op de regels	36
6 Economische uitvoerbaarheid	39
7 Procedure	40
7.1 Algemeen	40
7.2 Overleg	40
bijlagen bij regels	41

1	Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	42
2	Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	43
3	Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem	44
4	Notitie (para-)commercie in de horeca Doetinchem	45
5	Categoriseringsplan gemeente Doetinchem	46
6	Artikel X Waarde - Archeologie	47
7	Bijlage voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing	48
8	Bijlage voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater	49
	bijlagen bij toelichting	50
1	Ruimtelijke onderbouwing Vakantiepark Koningsbos	51
2	ROB bijlage 1 - Bedrijfsplan	52
3	ROB bijlage 2 - Inrichtings- beeldkwaliteits- en beplantingsplan	53
4	ROB bijlage 3 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling	54
5	ROB bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek	55
6	ROB bijlage 5 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	56
7	ROB bijlage 6 - Rapportage externe veiligheid	57
8	ROB bijlage 7 - Akoestisch onderzoek industrielawaai	58
9	ROB bijlage 8 - Quickscan flora en fauna	59
10	ROB bijlage 9 - Onderbouwing stikstofdepositie	60
	a AERIUS bouwfase	60
	b AERIUS gebruiksfase	60
11	ROB bijlage 10 - Archeologisch onderzoek	61
	a Boorstaten archeologisch onderzoek	61
12	Waterhuishoudkundig plan	62

REGELS

hoofdstuk 1 inleidende regels

artikel 1 begrippen

1.1 Aan huis gebonden bedrijf

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

1.2 Aan huis gebonden beroep

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

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 Antennedragers

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch onderzoek

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

1.9 Archeologische verwachting

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

1.10 Archeologische waarde

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

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bebouwingspercentage

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

1.13 Bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.14 Bedrijfswoning (dienstwoning)

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

1.15 Bestemmingsgrens

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 Bestemmingsplan

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

1.17 Bijbehorend bouwwerk

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

1.18 Boeiboord

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

1.19 Bos

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

1.20 Bouwen

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

1.21 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 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;

1.23 Bouwperceel

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

1.24 Bouwvlak

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

1.25 Bouwwerk

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

1.26 Dagrecreatie

recreatie in de vorm van:

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

1.27 Detailhandel

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

1.28 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);

1.29 Erf

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

1.30 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 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

1.31 Gebouw

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

1.32 Gelders natuurnetwerk

gebied met een samenhangend netwerk van binnen de provincie Gelderland bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;

1.33 Hoofdgebouw

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

1.34 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;

1.35 Kwetsbaar object

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

1.36 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;

1.37 Maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.38 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;

1.39 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;

1.40 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes,

duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.41 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;

1.42 Overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.43 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);

1.44 Plan

het bestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0222.BgB012-0001 van de gemeente Doetinchem;

1.45 Planperiode

de periode dat het plan van kracht is;

1.46 Plattelandswoning

een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, zoals bedoeld in artikel 1.1a lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke door een persoon en diens huishouden, die geen binding heeft met de desbetreffende landbouwinrichting, wordt of mag worden bewoond;

1.47 Recreatiewoning

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben;

1.48 Rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd wegedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.49 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 plan 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);

1.50 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;

1.51 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, met uitzondering van thuisprostitutie;

1.52 Stacaravan

een als een gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.53 Thuisprostitutie

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

1.54 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;

1.55 Verblifsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.56 Vrij beroep

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

1.57 Vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.58 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;

1.59 Woning

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

1.60 Woonfunctie

wonen in enge zin;

1.61 Woonwagen

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

artikel 2 wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

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

2.2 De bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De breedte van een bouwwerk

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

2.5 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.6 De 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;

2.7 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 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 De vloeroppervlakte van een woning

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

hoofdstuk 2 bestemmingsregels

artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daar aan eigen natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie, voor zover de in sub a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen, inclusief bijbehorende oevers;
- d. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, niet zijnde parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. alleen erfafscheidingen en extensieve recreatieve voorzieningen zijn toegestaan, bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. 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 Verlichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub b voor de bouwhoogte van verlichting tot 4 m, onder voorwaarden dat:

- a. de (ontwikkeling van) natuur- of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het Gelders natuurnetwerk, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de

- aanleg van ecologische verbindingzones;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij een deskundige op het gebied van ecologie.

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

3.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de bestemming 'Natuur' 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 van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiverken 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 en van 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 de verordening;
 - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een andere vergunning, waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

3.5.3 Advies

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

artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve dagrecreatie;
- b. verblijfsrecreatie, niet zijnde een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- c. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde functie;
- d. dienstverlening, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde functie;
- e. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde functie;
- f. uitsluitend één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
- h. bij een bedrijfswoning het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- i. groen- en nutsvoorzieningen;
- j. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Recreatiewoningen, inclusief bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- b. met een maximaal aantal van 50 recreatiewoningen;
- c. bijbehorende bouwwerken bij een recreatiewoning mogen uitsluitend inpandig worden gerealiseerd;
- d. het totaaloppervlak aan bebouwing, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt maximaal 3200 m²;
- e. de recreatiewoningen dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd;
- f. bij een recreatiewoning mag:
 1. de oppervlakte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. de inhoud niet meer dan 300 m³ bedragen;
 3. de goothoogte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 6,5 m bedragen;
 4. de bouwhoogte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 7,5 m bedragen;

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. met een maximaal aantal van 1 bedrijfswoning;
- c. het totaaloppervlak aan bebouwing, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt maximaal 400 m²;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- e. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per bedrijfswoning bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² per bedrijfswoning bedragen, als de grondoppervlakte bij een bedrijfswoning meer dan 1 hectare is;
- c. bijbehorende bouwwerken, mogen alleen vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een bedrijfswoning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die bedrijfswoning, vermeerderd met 30 cm;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- f. bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden.

4.2.5 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. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal één reclamemast per bedrijf is toegelaten;
 2. verlichting maximaal 6 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.1, op gronden met de bestemming 'Recreatie' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Tijdelijke woonunit voor mantelzorg

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

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing op bedrijfswoningen in de bestemming 'Recreatie'.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

Per bouwperceel is maximaal één recreatiebedrijf toegestaan.

4.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken, mag ook worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep, onder de voorwaarden dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de functie als bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep mag niet meer dan 40% van de som van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning én de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, worden gebruikt, waarbij de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning maximaal 100 m² mag zijn in deze som;
- c. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- d. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de bedrijfswoning moet zijn;
- e. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- f. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
 1. internetverkoop (internetwinkels);
 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- k. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- l. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- m. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

4.5.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage 3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Recreatie' is slechts toegestaan als binnen 1 jaar na in gebruik name van de gronden overeenkomstig met de bestemming 'Recreatie' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het 'Inrichtings-, beeldkwaliteits en beplantingsplan 'Vakantiepark Koningsbos', 24-10-2023 (bijlage 7).

4.5.5 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Recreatie' is slechts toegestaan als binnen 1 jaar na ingebruikname van de gronden overeenkomstig met de bestemming 'Recreatie' de waterberging/infiltratie voor hemelwater is gerealiseerd en in stand wordt gehouden uitgaande van tenminste 55 mm per m² verhard oppervlak binnen het plangebied e.e.a. zoals opgenomen in bijlage 8.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkingsmogelijkheid, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden genoemd in artikel 11.2 van toepassing.

4.6.1 Zelfstandige horeca als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 onder e zelfstandige horeca-activiteiten als nevenactiviteit bij de bestemming toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de activiteit voldoet aan de uitgangspunten van de nota 'Notitie (Para)commercie in de horeca Doetinchem', versie 18-06-2013 (bijlage 4 Notitie (para-)commercie in de horeca Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.

artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding;
- b. een vrijwaringszone aan weerszijden van de hoge druk aardgastransportleiding;

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Leiding - Gas' worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- b. het bouwen van overkappingen niet is toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de hoge druk aardgas transportleiding;
- b. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder (Gasunie).

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

5.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

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

5.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende:
 - i. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 - ii. omgevingsvergunning voor het kappen; of
 - iii. ontgrondingsvergunning.

5.4.3 Voorwaarden

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Bevoegd gezag kan, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, als is aangetoond dat:

- a. op de betrokken gronden geen leiding meer aanwezig is; of
- b. dat er een uitvoeringsplan is om de leiding te verwijderen.

Het verzoek moet vergezeld gaan van een schriftelijk advies van de leidingbeheerder, waaruit blijkt dat deze instemt met het verwijderen van de dubbelbestemming.

artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking bescherming en/of het herstel van

te verwachten archeologische waarden in de bodem;

- b. Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, moet uitgegaan worden van de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

6.2.2 Advies archeologisch deskundige

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

6.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 6.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

6.3 Nadere eisen

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

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

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

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 1.000 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 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 1.000 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 aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

6.4.3 Beoordelingscriteria

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

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

6.4.4 Voorschriften

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

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

6.4.5 Advies archeologisch deskundige

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 5' 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 5' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de nieuwe dubbelbestemming de regeling bevat zoals opgenomen in bijlage 6 'Artikel X Waarde - Archeologie' van deze regels.

hoofdstuk 3 algemene regels

artikel 7 Anti-dubbelregel

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

artikel 8 Algemene bouwregels

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

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

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

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

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

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

8.3 Bestaande maten

Voor een legaal bouwwerk dat op grond van de geldende bestemming is toegestaan, maar waarvan de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud afwijken van de bouwregels in dit plan:

- a. is de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend;
- b. is herbouw uitsluitend mogelijk op dezelfde plaats;
- c. is het overgangsrecht in dit bestemmingsplan niet van toepassing.

8.4 Bouwen langs wegen

- a. Onverminderd het elders in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied uitsluitend bouwwerken geen gebouwen worden gebouwd binnen 100 meter van de weg*, loodrecht gemeten vanuit de as van de weg;
- b. als de afstand van de bestaande bebouwing tot aan de onder a bedoelde gronden minder bedraagt dan is aangegeven, is overeenkomstig 8.3 de bestaande afstand toegestaan;
- c. het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in a voor het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit.

* stroomweg als genoemd in het Categoriseringsplan gemeente Doetinchem uit juni 2009.

8.5 Ondergronds bouwen

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

artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

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

- a. onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd:
 1. het gebruik als staan- en/of ligplaats voor wagens- en/of onderkomens;
 2. het gebruik als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 3. het gebruik als opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
 4. het gebruik als stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
 5. seksinrichting, tenzij het "thuisprostitutie" betreft;
 6. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
 7. voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
 8. het gebruiken of laten gebruiken van een recreatief woonverblijf voor permanente bewoning;
 9. het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
 10. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk, vrij in het gebouw staande plateau's en vergelijkbare constructies inbegrepen, voor het bedrijfsmatig houden van dieren;
 11. het gebruiken en/of (doen) laten gebruiken van de gronden en bouwwerken op het perceel Koningsweg 5 te Wehl overeenkomstig de bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke

- inpassing overeenkomstig het inrichtings- beeldkwaliteits- en beplantingsplan .
- b. het bepaalde onder sub a sub 1 tot en met 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, tenzij hiervoor in de bestemmingsregels specifieke gebruiksregels zijn opgenomen.

9.2 Afwijken verboden gebruik

9.2.1 Toegestaan gebruik - opwekken van duurzame energie

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

artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

10.1.1 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.

10.1.2 Afwijking van het vestigingsverbod voor risicobronnen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 en de vestiging van een nieuwe risicobron toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. 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;
- b. wordt voldaan aan minimale veiligheidsafstanden op grond van wet- en regelgeving;
- c. ingeval de nieuw te vestigen risicobron een risicovolle inrichting betreft moet de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de inrichting gelegen zijn binnen de inrichtingsgrens van de inrichting;
- d. de nieuwvestiging in overeenstemming is met de geldende bestemming;
- e. het groepsrisico is verantwoord;
- f. advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.

10.2 overige zone - gelders natuurnetwerk

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

10.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, de gebiedsaanduiding verwijderen indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:

- a. vaststaat dat op de betrokken gronden van de aanduiding de begrenzing van de zone is gewijzigd; of
- b. vaststaat dat op de betrokken gronden van de aanduiding de zone die de aanduiding rechtvaardigt niet (meer) aanwezig is.

Het verzoek moet vergezeld gaan van een schriftelijk advies van een ter zake deskundige, waaruit blijkt dat deze het verwijderen van de aanduiding onderschrijft.

artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

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

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m³ en de goothoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het bestemmingsplan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 20 m, onder voorwaarde dat landschappelijke verstoringen zo beperkt mogelijk blijven;
- f. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten op hoogspanningsmasten tot een gezamenlijke hoogte van maximaal 40 m.

11.2 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

11.2.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de specifieke gebruiksregels van de betreffende bestemming over aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen in combinatie met 4.5.1 sub e voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Deze afwijking van de specifieke gebruiksregels is alleen van toepassing bij bedrijfswoningen inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken in de bestemming 'Recreatie'.

11.2.2 Opwekken duurzame energie met behulp van zonnepanelen

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

- a. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, binnen het deel van het perceel dat als erf gebruikt wordt;
- b. de bouwhoogte van zonnepanelen maximaal 1,5 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte van de zonnepanelen maximaal 100 m² mag bedragen;
- d. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hierover vooraf advies is ingewonnen bij deskundigen op het gebied van landschap en groen.

artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze

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

artikel 13 Overige regels

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

hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

14.2 Afwijking

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

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

14.4 Overgangsrecht gebruik

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

14.5 Persoonsgebonden overgangsregels

Indien toepassing van het in lid [14.4](#) opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, kan bevoegd gezag met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023'.

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen is om een vakantiepark met 50 recreatiewoningen en een bedrijfswoning te realiseren op de percelen van Koningsweg 5 te Wehl. Op basis van het geldende bestemmingsplan is er reeds een vakantiepark toegestaan. Echter, in het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat er alleen stacaravans zijn toegestaan. Het voornemen is om 50 recreatiewoningen en een bedrijfswoning te realiseren in plaats van stacaravans. Het beoogde oppervlak van de bebouwing is vergelijkbaar met de geldende planologische bebouwingsmogelijkheden. Omdat recreatiewoningen niet zijn toegestaan is er een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om het initiatief mogelijk te kunnen maken. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Koningsweg 5 - 2023' opgesteld. Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Vakantiepark Koningsbos) opgesteld welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

1.2 Plangebied

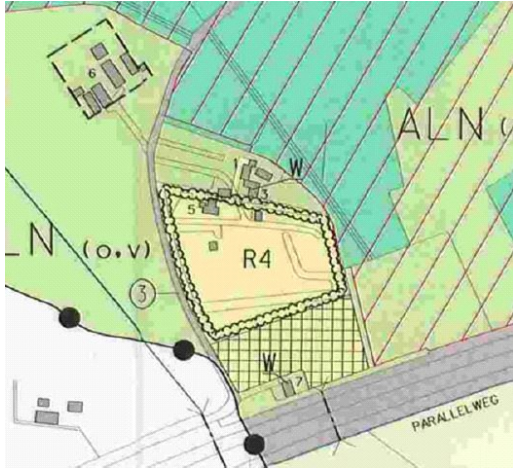
Het plangebied is gelegen ten zuiden van het dorp Wehl in het buitengebied en ten oosten van de Koningsweg. Aan noord- en zuidzijde van het plangebied liggen woningen en aan de oostzijde grenst het plangebied aan een bos en aan agrarische gronden. Op korte afstand, ten zuiden van het plangebied, ligt de A18 (een rijksweg). Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen: gemeente Wehl, sectie K nummers 65, 597 en 600. De percelen hebben een totale oppervlakte van 26.935 m². Zie volgende afbeelding met het plangebied rood omlijnd.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: www.google.nl/maps)

1.3 Geldend ruimtelijk plan

Voor het plangebied, Koningsweg 5 te Wehl, is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002 Wehl' het geldende bestemmingsplan. De gronden zijn volgens dit bestemmingsplan bestemd voor recreatieve voorzieningen nader aangeduid met R4. Dit staat voor 'terrein voor stacaravans'. Het 'uitloopgebied' in het zuidelijk deel van het plangebied is bestemd voor bij het terrein voor stacaravans behorende voorzieningen, zoals groen- en speelvoorzieningen. Het uitloopgebied is te herkennen aan het raster in de verbeelding. Zie volgende uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied zijn ten behoeve van deze recreatieve bestemming 64 stacaravans, een bedrijfswoning en andere bedrijfsbebouwing (waaronder een kantine) toegestaan. In onderstaande uitsnede van een in de regels opgenomen tabel is het volgende opgenomen over de oppervlakten van de toegelaten gebouwen en functies.

code nadere bestemming	max. aantal stacaravans	max. aantal dienstwoningen	bestaande oppervlakte gebouwen ¹⁾	max. toegestane oppervlakte gebouwen ²⁾	max. toegestane goothoogte gebouwen ³⁾	max. toegestane hoogte gebouwen ⁴⁾
R 4 terrein voor stacaravans, met dien verstande dat recreatief verblijf, inclusief nachterverblijf, in stacaravans uitsluitend is toegestaan door middel van bedrijfsmatige exploitatie van stacaravans, ⁵⁾ op de gronden met de aanduiding "uilloopgebied" uitsluitend bij een terrein voor stacaravans behorende voorzieningen, zoals groen en speelvoorzieningen. (Koringsweg 5)	64	1	215 m ²	400 m ²	3 m	5 m
	n.v.t.	0	0 m ²	70 m ² ⁶⁾	3 m	6 m

Afbeelding 3: Uitsnede voorschriften van het geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Er gelden daarnaast, aanvullend op het geldende bestemmingsplan, ook enkele paraplubestemmingsplannen: 'Buitengebied Doetinchem', 'Parkeren - 2018', 'Externe Veiligheid - 2020' en 'Archeologie - 2020'.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het Stille Wald stond rond 2011 bekend als een 'probleemcamping'. Om uiteenlopende redenen woonden er veel gasten permanent in de stacaravans. Onder de gasten bevonden zich arbeidsmigranten, maar ook mensen die uit hun huis waren gezet en criminelen. Uiteindelijk is er ingegrepen en is de camping ontruimd.

Van de voormalige camping waar ooit 64 stacaravans stonden, een kantine en een zwembad, is niets meer over. Een receptie en nog wat barakken stonden er, overwoekerd door groen.

Na overname van de gronden door de huidige initiatiefnemer wordt er op het terrein inmiddels een aantal (outdoor) activiteiten ondernomen zoals paintball en electrisch crossen, die passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend waaronder:

- een vangnet met dragers voor onder andere laser-/paintballgames;
- een (tijdelijke) voorziening voor de ontvangst van bezoekers/gasten;
- containers voor de tijdelijke stalling van materieel en speeltoestellen. Volgens het geldende bestemmingsplan mogen de gronden worden gebruikt voor intensieve vormen van dagrecreatie.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige activiteiten.



Afbeelding 4: Huidige activiteiten (bron: www.teamgamez.nl)

De huidige activiteiten moeten worden gestaakt als er een onherroepelijke omgevingsvergunning is voor het park. Dit is in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer en tevens grondeigenaar is voornemens een vakantiepark te realiseren met maximaal 50 recreatiewoningen. Dit initiatief sluit aan bij de geldende planologische mogelijkheden. Een vakantiepark is reeds toegestaan en ook de beoogde oppervlakte bebouwing is reeds toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Omdat er in het geldende bestemmingsplan alleen stacaravans zijn toegestaan en de initiatiefnemer recreatiewoningen wil realiseren is er een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente is bereid medewerking te verlenen, mits er sprake is van een zorgvuldig landschappelijk ingepast vakantiepark.

Het perceel wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast conform het opgestelde landschappelijke inpassingsplan (). In het bestemmingsplan zullen de gronden binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) worden bestemd voor natuur en als zodanig worden ingericht ter versterking en verbetering van de kernkwaliteiten.



Afbeelding 5: Inrichtingsplan (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Voor een uitgebreide toelichting van de toekomstige situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Vakantiepark Koningsbos) en het bijbehorende Inrichtings-, beeldkwaliteits- en beplantingsplan (bijlage 2).

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de relevante beleidstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, en gemeentelijk niveau, zie hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Vakantiepark Koningsbos). In aanvulling daarop wordt ook verwezen naar onderstaande tekst.

Aanvulling 'Vrijetijdsagenda Achterhoek 2020-2030'

Met de Vrijetijdsagenda Achterhoek 2020-2030 gezamenlijk de ambitie om de vrijetijdssector in de Achterhoek verder te ontwikkelen. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de Achterhoekse economie en maatschappelijke opgaven, zoals instandhouding van voorzieningen, werkgelegenheid creëren en het binden van jongeren aan de Achterhoek. De Vrijetijdsagenda richt zich op het versterken van het toerisme in de regio door te streven naar betere kwaliteit en meer overnachtingen.

Toetsing

Dit initiatief richt zich op doelgroepen waar nog ruimte is in de Achterhoek, namelijk de zogenaamde 'Stijlzoekers' en de 'Avontuurzoekers'.

Stijlzoekers zijn intelligent, zelfverzekerd en doelgericht. Ze hebben een sterk karakter, en omschrijven zichzelf ook wel als zakelijk, ondernemend en leidinggevend. Stijlzoekers zijn graag onder gelijkgestemden, die waarden als ambitie, uitdaging en daadkracht met hen delen. En die waarderen dat de Stijlzoekers zeggen waar het op staat, ook als anderen het daar misschien niet mee eens zijn. Stijlzoekers gaan ervoor in het leven: zowel in hun werk, als in hun vrije tijd worden ze graag geprikkeld, en zoeken ze de uitdaging op. Het aandeel is in de Achterhoek bij bungalowparken beperkt: 6%.

Avontuurzoekers: Deze recreanten zijn creatief, avontuurlijk, eigenwijs en geïnteresseerd in anderen. Ook omschrijven ze zichzelf als intelligent en ondernemend. Ze vinden het lekker om hun eigen gang te gaan, en vinden het dan ook niet erg om alleen te zijn. Als ze met anderen optrekken, dan zijn dat het liefst creatieve en vernieuwende denkers, of mensen die weten wat ze willen. Ze hechten veel waarde aan vrijheid, uniek zijn en genieten van het leven. Het aandeel in de bungalowmarkt is maar 11%.

Kopers en huurders die gezondheid, rust, vitaliteit, ontspanning belangrijk vinden kunnen op dit vakantiepark terecht. Bij profilering in de markt zal hierop worden gelet.

CVVE en Toekomstbestendigheid

Er zal een Coöperatieve Vereniging voor Verhuur en Exploitatie (CVVE) worden opgericht, die volledig bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. De verplichting tot verhuur voor lange tijd wordt vastgelegd in aktes. Het beheer en de verhuur van het park zullen worden uitgevoerd door een professionele partij, en het onderhoud zal collectief en centraal worden geregeld. Dit garandeert dat het park toekomstbestendig is en aansluit bij de ambitie van Achterhoek.

Kenmerken van het Park

Het vakantiepark zal gekenmerkt worden door de volgende eigenschappen:

- Outdoor: Het park bevindt zich in een natuurlijke omgeving en biedt een buitensfeer.
- Privacy: Gasten genieten van rust en privacy in hun eigen accommodaties, ver weg van de stad.
- Geborgenheid: Het park straalt een gevoel van geborgenheid uit, waar gasten zich kunnen ontspannen.
- Sfeervol en Warm: De omgeving en service zijn warm en gastvrij. Vitaliteit en gezondheid zullen specifiek worden gepromoot.
- Gemak: Snelle wifi en digitale toegang tot faciliteiten zullen beschikbaar zijn voor de gasten.

Conclusie

Voorliggend initiatief sluit aan bij de Vrijetijdsagenda Achterhoek 2020-2030.

4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 Haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Vakantiepark Koningsbos). In dit hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd (ROB bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek, ROB bijlage 5 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, ROB bijlage 6 - Rapportage externe veiligheid, ROB bijlage 7 - Akoestisch onderzoek industrielawaai, ROB bijlage 8 - Quicksan flora en fauna, en ROB bijlage 10 - Archeologisch onderzoek).

De stikstofdepositie voor de gebruiksfase is berekend op basis van de geactualiseerde AERIUS Calculator met rekenjaar 2023. Ook is op basis van deze calculator een berekening gemaakt voor de aanlegfase. Hier zat eerst een vrijstelling op, maar door de uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 is deze vrijstelling vervallen. Beide berekeningen, 'Aeriusberekening gebruiksfase' en 'Aeriusberekening aanlegfase', zijn toegevoegd als respectievelijk bijlage 9a en bijlage 9b bij de ruimtelijke onderbouwing. Met de geactualiseerde AERIUS Calculator is dus voor de aanlegfase en gebruiksfase de depositie van stikstofdioxiden berekend op Natura2000-gebieden. In de aanleg- en gebruiksfase zijn geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar.

Mede op basis van de onderzoeken is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie en cultuurhistorie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna en water).

In aanvulling op de onderbouwing van de haalbaarheid in de ruimtelijke onderbouwing wordt ook verwezen naar onderstaande tekst.

Aanvulling 'Waterhuishoudkundig plan'

Voor de ontwikkeling van een nieuw vakantiepark met 50 recreatiewoningen en een bedrijfswoning aan de Koningsweg 5 te Wehl wordt in het waterhuishoudkundig plan (bijlage 12) de benodigde waterberging en de afvoermogelijkheden van het hemelwater beschreven. Op basis van de toename van verhard oppervlak is de benodigde berging vastgesteld.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 50 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Ook wordt een gedeelte van het plangebied bestemd voor natuur. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er in (nieuwe) bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

5.2.2.1 Natuur

De bestemming Natuur is toegekend aan de gebieden die onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk. Binnen de bestemming Natuur mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en voorzieningen voor extensieve dagrecreatie. Met een afwijking is het mogelijk, onder voorwaarden, verlichting te plaatsen. Het verharderen van wegen en paden is niet direct toegestaan. Dit is, tezamen met andere werken en werkzaamheden met een omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden vastgelegd. De gronden mogen worden gebruikt als wandel- en fietsgebied.

5.2.2.2 Recreatie

De gronden die bedoeld zijn voor recreatie zijn bestemd met de bestemming 'Recreatie'. Het betreft hier extensieve dagrecreatieve, maar ook verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen.

Er zijn maximaal 50 recreatiewoningen toegestaan. Bij een recreatiewoning mag de oppervlakte van de gebouwen niet meer bedragen dan 75m², de inhoud niet meer dan 300m³, de goothoogte 6,5m en de bouwhoogte 7,5m. Ook zijn er regels gesteld voor het totaaloppervlak aan bebouwing, inclusief bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van recreatiewoningen. Dit mag maximaal 3200 m² bedragen.

Binnen de bestemming 'Recreatie' is één bedrijfswoning toegestaan. In principe moet de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Het houden van dieren is toegestaan zolang het ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en onder de voorwaarde dat de hobbymatige aantallen niet worden overschreden.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te verzekeren dat het perceel binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de gronden overeenkomstig de bestemming 'Recreatie', de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het inrichtingsbeeldkwaliteits- en beplantingsplan.

5.2.2.3 Leiding - Gas

Binnen de dubbelbestemming Leiding - Gas wordt de ondergrondse infrastructuur vormgegeven.

In de regels bij deze dubbelbestemming is een voorrangsregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen en de aanwezige waarden. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende bestemming worden hierdoor beperkt.

In de zones mogen geen bouwwerken en werken worden uitgevoerd. Met een omgevingsvergunning kan van het bouwverbod worden afgeweken.

5.2.2.4 Waarde - Archeologische verwachting

De bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting' is opgenomen in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid en met name de herziene archeologische beleidskaart. Daarop zijn de archeologische waardevolle gebieden en archeologische verwachtingszones aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel) gebied is het beschermingsregime meer of minder streng. De bescherming van de archeologische waarden is in dit bestemmingsplan vertaald in de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 5' (artikel 6).

Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone

Met de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone wordt bedoeld dat de verwachtingszone bepaalt wanneer er een archeologische onderzoekverplichting geldt. In dit geval is er sprake van een middelmatige verwachtingszone. Hier moet onderzoek worden uitgevoerd bij bodemverstoring dieper dan 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 1000 m².

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 mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male gebruik zou kunnen worden 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 regeling voor bestaande maten is bedoeld voor legale bouwwerken die afwijken van de vastgestelde situering, goot - en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van de bouwregels in dit plan. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan.

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, zoals onder andere het niet in stand houden van de landschappelijke inpassing. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

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

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

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

- overige zone - nieuwe risicobron uitgesloten;
- overige zone - gelders natuurnetwerk.

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 in hoeverre deze afwijkingen mogen blijven bestaan.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

7 Procedure

7.1 Algemeen

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

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg plaatsgevonden met een aantal instanties. In paragraaf 7.2 wordt het resultaat van dit vooroverleg behandeld.

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

7.2 Overleg

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

- Provincie Gelderland;

De provincie Gelderland heeft per brief op 21 augustus 2023 laten weten dat het provinciaal belang Klimaatadaptatie goed is meegewogen in het plan. De belangen Natuur en Toerisme & Recreatie vroegen op enkele punten nog aandacht. Deze reactie is aanleiding geweest om het plan te wijzigen. Zo is het Inrichtingsplan, waarvan de uitvoering en instandhouding planologisch in de planregels is geborgd, aangepast zodat er een duidelijke grens te leggen is tussen het recreatiegebied en het natuurgebied waar de versterking en verbetering van de kernkwaliteiten voorop staat. Ook is in de toelichting bij het plan aandacht besteed aan de Vrijtijdsagenda Achterhoek 2020-2030 en hoe de voorliggende ontwikkeling aanhaakt op deze agenda.

- Waterschap Rijn en IJssel;

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 16 augustus 2023 gereageerd op het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reactie is er een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Hierin worden de benodigde waterberging en de afvoermogelijkheden van het hemelwater beschreven. Deze is als bijlage bij het plan gevoegd. Ook is de hemelwaterberging planologisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

- Gasunie;

Op 26 september 2023 heeft er contact plaatsgevonden met de Gasunie. Hierin gaf Gasunie aan dat haar belangen voldoende zijn meegewogen in het plan.

BIJLAGEN BIJ REGELS

1 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

1 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem

3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem

4 Notitie (para-)commercie in de horeca Doetinchem

4 Notitie (para-)commercie in de horeca Doetinchem

5 Categoriseringsplan gemeente Doetinchem

5 Categoriseringsplan gemeente Doetinchem

6 Artikel X Waarde - Archeologie

6 Artikel X Waarde - Archeologie

7 Bijlage voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

7 Bijlage voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

8 Bijlage voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

8 Bijlage voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1 Ruimtelijke onderbouwing Vakantiepark Koningsbos

1 Ruimtelijke onderbouwing Vakantiepark Koningsbos

2 ROB bijlage 1 - Bedrijfsplan

2 ROB bijlage 1 - Bedrijfsplan

3 ROB bijlage 2 - Inrichtings- beeldkwaliteits- en beplantingsplan

3 ROB bijlage 2 - Inrichtings- beeldkwaliteits- en beplantingsplan

4 ROB bijlage 3 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

4 ROB bijlage 3 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

5 ROB bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek

5 ROB bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek

6 ROB bijlage 5 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

6 ROB bijlage 5 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

7 ROB bijlage 6 - Rapportage externe veiligheid

7 ROB bijlage 6 - Rapportage externe veiligheid

8 ROB bijlage 7 - Akoestisch onderzoek industrielawaai

8 ROB bijlage 7 - Akoestisch onderzoek industrielawaai

9 ROB bijlage 8 - Quickscan flora en fauna

9 ROB bijlage 8 - Quickscan flora en fauna

10 ROB bijlage 9 - Onderbouwing stikstofdepositie

a AERIUS bouwfase

a AERIUS bouwfase

b AERIUS gebruiksfase

b AERIUS gebruiksfase

11 ROB bijlage 10 - Archeologisch onderzoek

11 ROB bijlage 10 - Archeologisch onderzoek

a Boorstaten archeologisch onderzoek

a Boorstaten archeologisch onderzoek

12 Waterhuishoudkundig plan

12 Waterhuishoudkundig plan