

LAMSWEERDE E.O. WEHL - 2023

Gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

regels	3
hoofdstuk 1 inleidende regels	4
artikel 1 begrippen	4
artikel 2 wijze van meten	10
hoofdstuk 2 bestemmingsregels	13
artikel 3 Groen	13
artikel 4 Wonen	14
artikel 5 Waarde - Archeologie	19
artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3	21
hoofdstuk 3 algemene regels	25
artikel 7 Anti-dubbeltelregel	25
artikel 8 Algemene bouwregels	25
artikel 9 Algemene gebruiksregels	26
artikel 10 Algemene aanduidingsregels	26
artikel 11 Algemene afwijkingsregels	27
artikel 12 Algemene wijzigingsregels	28
artikel 13 Overige regels	29
hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels	30
artikel 14 Overgangsrecht	30
artikel 15 slotregel	30
toelichting	32
1 Inleiding	33
1.1 Aanleiding en doel	33
1.2 Plangebied	33
1.3 Geldend ruimtelijk plan	35
2 Planbeschrijving	37
2.1 Huidige situatie	37
2.2 Ruimtelijke analyse	37
2.3 Toekomstige situatie	37
3 Beleidskader	39
4 Haalbaarheid	40
5 Wijze van bestemmen	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Toelichting op de regels	41
6 Economische uitvoerbaarheid	45
7 Procedure	46
7.1 Algemeen	46
7.2 Overleg	46

bijlagen bij regels	47
1 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	48
2 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	49
3 Watertoets Lamsweerde	50
4 Nota parkeernormen auto en fiets Gemeente Doetinchem	51
5 Gebiedstypen	52
6 Schetsontwerp inrichting parkruimte	53
7 Ontheffing Wnb	54
bijlagen bij toelichting	55
1 Ruimtelijke onderbouwing Lamsweerde e.o. Wehl - 2023	56
2 ROB bijlage 1 Kaart besluitgebied	57
3 ROB bijlage 2 Memo notitie bestemming Huize Lamsweerde	58
4 ROB bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan	59
5 ROB bijlage 4 Schetsontwerp inrichting parkruimte	60
6 ROB bijlage 5 Ingevulde vragenlijst toetsing woningbouwstrategie 2019	61
7 ROB bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek	62
8 ROB bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	63
9 ROB bijlage 8 Quicksan bedrijven en milieuzonering	64
10 ROB bijlage 9 Digitale watertoets	65
11 ROB bijlage 10 Waterhuishoudkundige analyse	66
12 ROB bijlage 11 Waterhuishoudkundig plan	67
13 ROB bijlage 12 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek	68
14 ROB bijlage 13 Plan van aanpak booronderzoek	69
15 ROB bijlage 14 Quicksan natuurtoets	70
16 ROB bijlage 15 Memo ecologische beoordeling plangebied	71
17 ROB bijlage 15 Nader onderzoek ecologie	72
18 ROB bijlage 16 Activiteitenplan	73
19 ROB bijlage 18 Memo wijzigingen activiteitenplan	74
20 ROB bijlage 19 Memo effectbeoordeling stikstofdepositie	75
21 ROB bijlage 20 Boomveiligheidscontrole	76
22 ROB bijlage 21 Bomen Effect Analyse	77
23 ROB bijlage 21 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	78
24 ROB bijlage 23 Participatieplan	79

REGELS

hoofdstuk 1 inleidende regels

artikel 1 begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0222.WeB005-0002 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

een beroep en/of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en waarbij het beroep en/of bedrijf een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (Bijlage 1);

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 antennerdrager

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

1.6 archeologisch deskundige

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

1.7 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;

1.8 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;

1.9 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;

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.12 bestaand

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

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 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;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 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;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 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;

1.25 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;

1.26 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;

1.27 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);

1.28 gebouw

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

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 kleine windturbine

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

1.33 kwetsbaar object

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

1.34 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;

1.35 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.36 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;

1.37 mini windturbine

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

1.38 mogelijkheden voor ontmoeting

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

1.39 naar de weg gekeerde bouwgrans (voorgevelrooilijn)

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

1.40 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;

1.41 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.42 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;

1.43 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 pergola

een overig bouwwerk, geen gebouw of pand zijnde, bestaande uit een open constructie van palen, latten en/of stalen dradenwerk, onderling verbonden, waaraan planten kunnen groeien;

1.45 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;

1.46 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;

1.47 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.48 risicobron

- a. inrichtingen bij welke ingevolge het 'Bevi' een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en/of;
- b. inrichtingen waar opslag, overslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen plaatsvindt én die behoren tot een categorie van inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer én waarvan het invloedsgebied tot over de eigen perceelsgrens reikt en/of;
- c. inrichtingen waarvoor, krachtens artikel 3.12, 3.17, 3.18, 3.28, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7 of 4.81 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, regels gelden bij de opslag, overslag en / of het gebruik van gevaarlijke stoffen met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden ten aanzien van (beperkt) kwetsbare

- objecten en/of;
- d. een inrichting waarin meer dan 1.000 kilogram consumentenvuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit of waarin professioneel vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit wordt opgeslagen of bewerkt of;
 - e. inrichtingen die niet onder 1 tot en met 4 vallen en waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10-6 per jaar voor het plaatsgebonden risico is gelegen buiten de eigen perceelsgrens;
 - f. Transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor die vallen per 1 april 2015 onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
 - g. Transportleidingen voor gas, olie en chemicaliën (buisleidingen) die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);

1.49 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;

1.50 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.

Thuisprostitutie en een escortbedrijf vallen niet onder het begrip seksinrichting.

1.52 straatmeubilair

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

1.53 supermarkt

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

1.54 terrasinrichting

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

1.55 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;

1.56 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;

1.57 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;

1.58 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;

1.59 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 2 lijst van vrije beroepen);

1.60 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.61 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;

1.62 woning

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

1.63 woonfunctie

wonen in enge zin;

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 dienstruimten, 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 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;

2.9 de onderbouwde terreinoppervlakte

de som van de oppervlakten van de delen van een gebouw, die zich geheel onder het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen of erboven uitsteken, voor zover deze oppervlakte binnen de terreinoppervlakte is gelegen. Bij de bepaling van de onderbouwde terreinoppervlakte wordt niet meegerekend:

- a. een ondergeschikt bouwdeel, waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m²;
- b. een uitragend constructiedeel, waarvan de breedte van de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 0,75 m;

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 in pandige 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 en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
- c. fiets- en 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:

1. er mogen maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak worden opgericht;
2. de afstand tot de bestemmingsgrens moet minimaal 2 m bedragen;
3. de oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen;
4. 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 3 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 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 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.

3.4.2 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 vergunning waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

3.4.3 Advies

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

artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waarbij een maximum geldt van 55 woningen, in de vorm van:
 1. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 2. aaneengebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
- b. tuinen en erven;
- c. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
- e. een (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage inclusief in- en uitritten uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;

- i. fiets-, wandelpaden en erftoegangswegen;
- j. installaties voor warmte- en koudeopwekking.

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 'Wonen' worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen' gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven woningen mogelijk;
- e. in afwijking van het vermelde onder sub a geldt ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - balkon-omloop' dat de balkons/omloop maximaal 1 meter de bestemmingsgrens/bouwvlak mogen overschrijden.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. realisatie van de bergingen ten behoeve van de woningen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 - 1. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 - 2. antenedragers 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 'specifieke bouwaanduiding - pergola' is de realisatie van een pergola toegestaan ter overkapping van de halfverdiepte parkeergarage, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub c genoemde oppervlakenorm;
- e. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd.

4.2.5 (Gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage

Voor het bouwen van een (halfverdiepte) parkeergarage ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' gelden de volgende regels:

- a. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal één; en
- b. het aantal parkeerplaatsen bedraagt minimaal 35.

4.2.6 Balustrade en afscheiding balkon/omloop

Voor het bouwen van balustrades en afscheidingen behorend bij een balkon/omloop gelden, in afwijking van artikel 4.2.2 sub b en 4.2.4 sub a juncto artikel 2.3 de volgende regels:

- a. de hoogte van een balustrade diendend als vloerafscheiding bij een balkon of dakterras bedraagt, gerekend van de af te scheiden vloer, maximaal de hoogte zoals wordt voorgeschreven in daarvoor geldende wet- en regelgeving;
- b. de hoogte van afscheiding tussen aan elkaar verbonden balkons en dakterrassen mag maximaal 2 meter bedragen gerekend vanaf de vloer van een balkon of dakterras.

4.3 Nadere eisen

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

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 sub a voor het toestaan van een grotere bouwhoogte ten behoeve van liftschacht(en), technische installatie(s) en voorzieningen voor vluchtroutes onder voorwaarden dat:

- a. het uitsluitend een bouwwerk geen gebouwen zijnde betreft ten behoeve van/in de vorm van liftschacht(en), technische installatie(s) en voorzieningen voor vluchtroutes;
- b. de maximale bouwhoogte 15 m bedraagt;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is;
- e. advies wordt ingewonnen bij een stedenbouwkundige.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 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 2) als een beroep en/of bedrijf aan huis (Bijlage 1), 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. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
 - e. degene die het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
 - f. uitsluitend een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toelaatbaar is, dat behoort tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 1;
 - 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;
 - j. geen showroom binnen of buiten;
 - k. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 5), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - l. uitsluitend 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 beroep en/of bedrijf; buitenactiviteiten gekoppeld aan gastouderschap zijn wel toegestaan;
 - n. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

4.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 5), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

4.5.3 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 9 wordt onder gebruik in strijd met de bestemming in ieder geval verstaan:

- het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- het gebruik van, laten gebruiken of in gebruik geven van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, waarbij ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie sprake is van een (gecumuleerd) geluidsniveau van installaties van meer dan 45 dB, bepaald volgens de handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan als binnen 1 jaar na ingebruikname van de gronden overeenkomstig met de bestemming 'Wonen' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het schetsontwerp - parkruimte (Bijlage 6 Schetsontwerp inrichting parkruimte).

4.5.5 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 4.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging/infiltratie voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van tenminste 80 mm per m² verhard oppervlak (minimaal 370 m³) binnen het plangebied e.e.a. zoals opgenomen in bijlage 4 Watertoets Lamsweerde.

4.5.6 Voorwaardelijke verplichting - geluid

De in lid 4.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd en vervolgens in stand gehouden worden indien de maatregelen die getroffen moeten worden om te voldoen aan de door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem voor dit plan verleende besluit hogere waarde geluid worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf, dat niet in lijst is opgenomen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 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 1 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

4.6.2 Verschuiven van het bouwvlak en aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak inclusief de ter plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van 3 m in acht genomen wordt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot verschuiving van het bouwvlak ten grondslag ligt, voldoet aan de gemeentelijke Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 20 april 2023, met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

4.6.3 Maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a voor het vergroten van het maximum aantal woningen, onder de voorwaarde dat:

- a. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot verschuiving van het bouwvlak ten grondslag ligt, voldoet aan de gemeentelijke Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 20 april 2023, met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage 5 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. advies wordt ingewonnen bij een stedenbouwkundige over de stedenbouwkundige gevolgen van de afwijking en

deze aanvaardbaar is.

artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Advies archeologisch deskundige

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

5.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde in lid 5.2.1 sub a geldt niet als:

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

funderingen.

5.3 Nadere eisen

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

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

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

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

5.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven dieper dan 0,3 m onder maaiveld, en over een oppervlakte van meer dan 50 m², (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

5.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 5.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

5.4.4 Voorschriften

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

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

5.4.5 Advies archeologisch deskundige

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

5.4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen als:

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

artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone.

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 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.

6.2.2 Advies archeologisch deskundige

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

6.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 6.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 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.

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 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.

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

6.4.3 Beoordelingscriteria

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

6.4.4 Voorschriften

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

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

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

hoofdstuk 3 algemene regels

artikel 7 Anti-dubbelregel

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

artikel 8 Algemene bouwregels

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

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

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voorzover zij de grens van de weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, reclame-uitingen, galerijen en luifels, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt en zij niet lager zijn aangebracht dan:
 1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
 2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder nummer 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover 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.

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 Ondergronds bouwen

In dit plan gelden de bouwregels uitsluitend voor het bovengronds bouwen met uitzondering van (halfverdiepte) garages.

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 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. seksinrichting, tenzij het 'thuisprostitutie' betreft;
 7. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie.
- 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.

9.2 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.

9.3 Voorwaardelijke verplichting - ontheffing Wnb

De in lid 3.1 en 4.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden indien de voorwaarden uit de reeds verleende ontheffing Wnb van GS van de Provincie Gelderland van 12 maart 2024 (bijlage 7 Ontheffing Wnb) en met kenmerk 2022-017913 in acht worden genomen.

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 vestigings- en uitbreidingsverbod voor risicobronnen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 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);
- 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 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, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%, 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 bestemming 'Groen'.

11.2 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 terzake 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 5 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.

11.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 4.5 opgenomen voorwaardelijke verplichting (en) 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 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

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

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

- van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is, hetzij de begrenzing van de functie of waarde veranderd is, hetzij de wijziging meer recht doet aan het beoogde doel van de regeling. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van het onderwerp in kwestie.

artikel 13 Overige regels

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

hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

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 het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.4 Overgangsrecht gebruik

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

14.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. 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 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 15 slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering 30 mei 2024.

de griffier, de voorzitter,

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om 55 woningen te realiseren aan de noordkant van Wehl. Het plan Lamsweerde voorziet in de nieuwbouw van 55 appartementen en de realisatie van een deels openbaar toegankelijke tuin met parkeervoorzieningen en een half verdiepte parkeergarage. De ontwikkeling past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Om de beoogde plannen mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Lamsweerde e.o. Wehl - 2023' opgesteld. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is door de initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, zie bijlage [1 Ruimtelijke onderbouwing Lamsweerde e.o. Wehl - 2023](#).

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Keppelseweg binnen de bebouwde kom van Wehl. De locatie ligt op korte afstand ten noorden van het centrum van Wehl in de wijk 't Hagelkruis. Op de locatie staat Huize Lamsweerde. Dit voormalige klooster is een gemeentelijk monument en staat leeg sinds 2019. Verder is het een braakliggend terrein. Voorheen stond hier de Jozefschool.

De 55 appartementen met de bijbehorende deels openbaar toegankelijke tuin en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Wehl, sectie H, nummers 5719, 5544, 6543, 6544, 6546, 6547 en perceel 5717 gedeeltelijk. De percelen zijn globaal gelegen tussen de Keppelseweg (oostzijde), een agrarisch perceel en woonperceel (noordzijde), een agrarisch perceel, de begraafplaats (westzijde) en een woonperceel (zuidzijde). Aan de oostzijde grenst het plangebied ook gedeeltelijk aan het ouderencomplex Henricushove. Dit complex valt buiten de planontwikkeling.

Naast de hierboven genoemde percelen is ambsthalve ook het volgende kadastrale perceel toegevoegd aan dit bestemmingsplan:

- Gemeente Wehl, sectie H, nummer 5717 gedeeltelijk. Het noordwestelijke deel van dit perceel, dat eigendom is van de gemeente, krijgt een groene/recreatieve functie. Door de initiatiefnemers is een voorstel gedaan voor de invulling van dit perceel, zoals verwerkt in het inrichtingsplan. Hier kan namelijk een doorsteek gemaakt worden vanuit het plangebied Lamsweerde naar de Broekhuizerstraat en in de toekomst mogelijk naar het plangebied Fokkenkamp (gemeentelijk project). De gemeente is voornemens om het voorgestelde plan te realiseren in samenhang met het voorliggende initiatief. De huidige bestemming is 'Agrarisch' en wordt met dit bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming 'Groen'. Dit om ervoor te zorgen dat het bestemming goed aansluit bij het toekomstige gebruik, aangezien de grond niet meer gebruikt wordt voor agrarische bedrijvigheid.

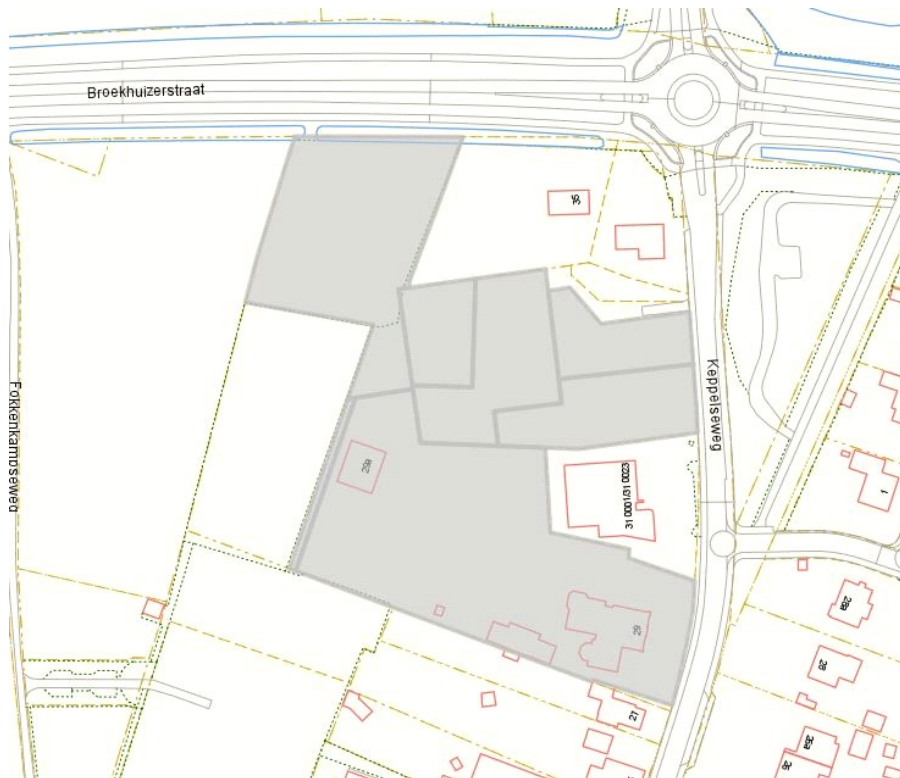
De onderstaande afbeeldingen laten de ligging van het plangebied zien.



Ligging plangebied ten opzichte van Wehl (plangebied in het rood omcirkeld)



Luchtfoto huidige situatie met linksonder Huize Lamsweerde (bron: Slagboom en Peeters luchtfotografie)



Kadastrale percelen die behoren tot dit bestemmingsplan (bron: Tabula)

1.3 Geldend ruimtelijk plan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 24 juni 2021. In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk'. In het noordwesten heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een bouwvlak aanwezig en gelden er de functieaanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - kantoor 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen'. Verder is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' van toepassing.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' weergegeven.



Plankaart met het geldende bestemmingsplan (bron:

www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plan gaat uit van de realisatie van 55 nieuwe appartementen verdeeld over vier bouwblokken. Wonen is niet

toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming. Hierdoor past het plan niet in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordkant in de bebouwde kom van Wehl. Het plangebied betreft gronden van een voormalig klooster- en schoolterrein waar in het verleden een school heeft gestaan (voormalige Keppelseweg 33) en waar het monumentale pand van het St. Rosaklooster (Huize Lamsweerde) staat. Op het achterliggende terreindeel bij de begraafplaats zijn ook een woonhuis (voormalige wasserij van de nonnen) en een bijgebouw gevestigd. Een gedeelte van het plangebied wordt gebruikt als tuin met meerdere groenelementen en een boomgaard. Verder is er ook een braakliggend terrein en een parkeerplaats aanwezig op de locatie. Een uitgebreide beschrijving van de huidige situatie staat in paragraaf 2.1 van de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

2.2 Ruimtelijke analyse

Voor de ruimtelijke analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 3 Conclusie van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Lamsweerde e.o. Wehl - 2023).

2.3 Toekomstige situatie

Het plan voorziet in een nieuwe invulling van het plangebied met de realisatie van 55 appartementen, verdeeld over vier gebouwen en de herontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin. De locatie zal ingepast gaan worden in de stedenbouwkundige structuur van Wehl. Hierbij worden bestaande waardevolle bomen ingepast en maken wandelpaden de locatie toegankelijk vanuit de directe omgeving. Ook worden de parkeerplaatsen zo veel mogelijk groen ingepast en geclusterd om de ruimtelijke impact zoveel mogelijk te beperken: Er komt 1 halfverdiepte parkeergarage en 4 parkeerterreinen. Van de bestaande bebouwing wordt een deel gesloopt. Dit betreft het achterliggende gedeelte van Huize Lamsweerde (St. Rosaklooster) bestaande uit twee gebouwdelen en het vrijstaande woonhuis (voormalige wasserij) op het achtergelegen terrein. Het hoofdgebouw van Huize Lamsweerde (gemeentelijk monument) blijft behouden in de toekomstige situatie en wordt renoveerd, waarna er ruimte is voor 5 appartementen.



Schetsontwerp met impressie van het toekomstige plangebied (bron: beeldkwaliteitsplan).

Voor een uitgebreide toelichting van de toekomstige situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1). Na het afronden van de ruimtelijke onderbouwing is uit bouwhistorisch onderzoek gebleken dat de 4 appartementen achter Huize Lamsweerde niet gekoppeld kunnen worden in verband met de wens om de bestaande trappen te behouden. Om die reden lijkt het logischer om de 4 achterliggende (losse) appartementen te vervangen door 4 grondgebonden woningen. Binnen dit bestemmingsplan zijn beide opties mogelijk: of de realisatie van 55 appartementen of de realisatie van 51 appartementen en 4 grondgebonden woningen achter Huize Lamsweerde.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de relevante beleidstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, en gemeentelijk niveau. Voor een uitgebreide beschrijving van het beleidskader wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Lamsweerde e.o. Wehl - 2023).

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 Lamsweerde e.o. Wehl - 2023). In dat hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken/analyses:

- Verkennd bodemonderzoek (bijlage 7 ROB bijlage 6 Verkennd bodemonderzoek);
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 8 ROB bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï);
- Quickscan bedrijven en milieuzonering (bijlage 9 ROB bijlage 8 Quickscan bedrijven en milieuzonering);
- Digitale watertoets (bijlage 10 ROB bijlage 9 Digitale watertoets);
- Waterhuishoudkundige analyse (bijlage 11 ROB bijlage 10 Waterhuishoudkundige analyse);
- Waterhuishoudkundig plan (bijlage 12 ROB bijlage 11 Waterhuishoudkundig plan);
- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek (bijlage 13 ROB bijlage 12 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek);
- Quickscan natuurtoets (bijlage 15 ROB bijlage 14 Quickscan natuurtoets);
- Nader onderzoek ecologie (bijlage 17 ROB bijlage 15 Nader onderzoek ecologie);
- Effectbeoordeling stikstofdepositie (bijlage 20 ROB bijlage 19 Memo effectbeoordeling stikstofdepositie);
- Boomveiligheidscontrole (bijlage 21 ROB bijlage 20 Boomveiligheidscontrole);
- Bomen Effect analyse (bijlage 22 ROB bijlage 21 Bomen Effect Analyse);

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) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. Daarbij gaat het om de volgende zaken:

1. Hogere waarde geluid

De geluidbelasting door wegverkeer op de Broekhuizerstraat (N813) bedraagt op de gevels van de woningen van de 2 noordelijke appartementengebouwen ten hoogste 50 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de gevels van twee noordelijke appartementengebouwen overschreden. Voor deze 2 gebouwen dient een besluit hogere waarde te worden genomen. Hiervoor zal gelijk met de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan een ontheffing hogere waarde geluid worden doorlopen en gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

2. Ontheffing Wet natuurbeheer

Door de initiatiefnemers is een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Uit deze quickscan is gebleken dat voor de geplande activiteiten het uitvoeren van een aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Op basis van het nader onderzoek is gebleken dat een activiteitenplan in combinatie met een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is voor de vleermuizen, steenmarter en de ransuil. Voor deze soorten is een activiteitenplan opgesteld en is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland. De ontheffing is verleend op 12 maart 2024 met kenmerk 2022-017913 (bijlage 7 bij de regels). In artikel 9.3 bij de algemene gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat de omschreven bestemming alleen gerealiseerd mag worden indien de voorwaarden uit de reeds verleende ontheffing Wnb van GS van de Provincie Gelderland in acht worden genomen.

3. Uitkomsten proefsleuvenonderzoek.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Voorafgaand aan de vergunningverlening moet er nog wel archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan worden de huidige bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om 55 woningen te realiseren verdeeld over 4 appartementengebouwen en een openbaar toegankelijke tuin. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er in de (nieuwe) bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

5.2.2.1 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 fiets- en wandelpaden worden aangelegd. Onder extensieve dagrecreatie wordt ook het plaatsen van onder andere bankjes, tafels en prullenbakken begrepen. Met een afwijking zijn onder voorwaarden nieuwe inritten en geluidwerende voorzieningen in de bestemming 'Groen' toegestaan.

5.2.2.4 Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de realisatie van het initiatief Lamsweerde mogelijk te maken. De bestemming is primair bedoeld om de realisatie van 55 woningen, waarvan 51 gestapelde woningen en 4 gestapelde danwel aaneengebouwde woningen mogelijk te maken met bijbehorende parkeervoorzieningen en een tuin. Daarnaast biedt deze bestemming ruimte voor de realisatie van bijbehorende voorzieningen zoals onder andere ondergrondse afvalcontainers, straatmeubilair en installaties voor koude en warmte opslag.

Op de plankaart zijn vier bouwvlakken opgenomen. De hoofdgebouwen moeten binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Het bouwvlak ligt in principe om de beoogde appartementengebouwen heen en heeft een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter. De bouwvlakken zijn voorzien van een bouwaanduiding 'gestapeld' en/of 'aaneengebouwd' en er is een maximum bouwhoogte per bouwvlak aangegeven. Voor 1 bouwblok is naast een maximum bouwhoogte ook een maximum goothoogte opgenomen. Daarnaast is als maatvoering het maximum aantal wooneenheden per bouwblok aangegeven.

Bijbehorende bouwwerken

Voor het gebied met de bestemming 'Wonen' geldt buiten de bouwvlakken de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Bijbehorende bouwwerken zijn in onderhavig geval niet toegestaan buiten het bouwvlak, omdat sprake is van gestapelde woningen en voorzien wordt in bergingen (als zijnde bijbehorende bouwwerken) in de hoofdmassa's. Alle bijgebouwen in het plangebied moeten daarom worden geïntegreerd in de hoofdmassa's van de appartementengebouwen binnen het bouwvlak.

(gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage en 4 parkeerterreinen

Voor het parkeren zijn de functieaanduidingen 'parkeergarage' en 'parkeerterrein' opgenomen. Parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen deze 2 aanduidingen gerealiseerd worden. Met de aanduiding 'parkeergarage' is aangegeven dat een (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten is toegestaan. In de bouwregels is opgenomen aan welke regels de bouw van de (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage en bijbehorende in- en uitritten moet voldoen. In de bouwregels is het maximum aantal bouwlagen opgenomen. Ook is aanvullend op de gebruiksregel parkeren het minimale aantal parkeerplaatsen opgenomen dat moet worden gerealiseerd.

Specifieke bouwaanduiding - pergola

Boven de halfverdiepte parkeergarage, tussen de bouwblokken 2 en 3, wordt een pergola gebouwd van circa 250 m². Voor de realisatie van deze begroeiende pergola is een specifieke bouwaanduiding opgenomen onder bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Voorwaardelijke verplichting

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting 'landschappelijke inpassing' opgenomen om te verzekeren dat het perceel binnen 1 jaar na het in gebruiknemen van de gronden overeenkomstig de bestemming 'Wonen', de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijke inrichtingsplan. Daarnaast is nog een voorwaardelijke verplichting 'bergingscapaciteit hemelwater' en 'geluid' opgenomen.

5.2.2.5 Waarde

De bestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - archeologische verwachting 3' zijn opgenomen in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid en met name de herziene archeologische beleidskaart. Daarop zijn de archeologische waardevolle gebieden en archeologische verachttingszones aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied is het beschermingsregime meer of minder streng.

In het plangebied komen de volgende twee archeologische dubbelbestemmingen voor:

- Waarde - Archeologie;

- Waarde - Archeologische verwachting 3.

Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone

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

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

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

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

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbelregel

Deze standaardbepaling heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw 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, met uitzondering van de half verdiepte parkeergarage.

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 - ontheffing Wnb

Als algemene gebruiksregel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ziet op de uitvoering en instandhouding van de maatregelen die genomen moeten worden in het kader van de ontheffing Wet natuurbescherming door de

Provincie Gelderland. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat het plangebied in ontwikkeling mag worden genomen imits de voorwaarden uit de reeds verleende ontheffing Wnb van GS van de Provincie Gelderland (bijlage 7 bij de regels) in acht worden genomen.

3. Uitkomsten proefsleuvenonderzoek.

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 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 5 Gebiedstypen.

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

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer. Zij neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor haar rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure ook worden doorberekend. Met de gemeente Doetinchem is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor zijn de kosten via de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. Planschade maakt onderdeel uit van de gesloten anterieure overeenkomst. Daarmee blijft eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade voor rekening van initiatiefnemers. Ook kosten die in de openbare ruimte moeten worden gemaakt, als gevolg van deze ontwikkelingen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voorts zijn er geen twijfels over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

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;
- Waterschap Rijn en IJssel.

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

De provincie Gelderland heeft op 27 oktober 2023 gereageerd op het bestemmingsplan en heeft aangegeven dat in het plan de volgende provinciale belangen spelen: wonen en klimaatadaptatie. De provincie heeft geconcludeerd dat deze belangen goed zijn meegewogen in het plan.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 10 oktober 2023 gereageerd met een positief advies op het bestemmingsplan. Het Waterschap heeft geconstateerd dat de waterhuishoudkundige analyse er goed uitziet en dat de uitgangspunten die het waterschap hanteert goed zijn verwerkt. Wat ontbrak was een uitwerking van de locatie van de 5 wadi's. Deze opmerking is verwerkt door een situatetekening met de ligging van de wadi's toe te voegen aan de waterhuishoudkundige analyse.

BIJLAGEN BIJ REGELS

1 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

1 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

2 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

2 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

3 Watertoets Lamsweerde

3 Watertoets Lamsweerde

4 Nota parkeernormen auto en fiets Gemeente Doetinchem

4 Nota parkeernormen auto en fiets Gemeente Doetinchem

5 Gebietstypen

5 Gebietstypen

6 Schetsontwerp inrichting parkruimte

6 Schetsontwerp inrichting parkruimte

7 Ontheffing Wnb

7 Ontheffing Wnb

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1 Ruimtelijke onderbouwing Lamsweerde e.o. Wehl - 2023

1 Ruimtelijke onderbouwing Lamsweerde e.o. Wehl - 2023

2 ROB bijlage 1 Kaart besluitgebied

2 ROB bijlage 1 Kaart besluitgebied

3 ROB bijlage 2 Memo notitie bestemming Huize Lamsweerde

3 ROB bijlage 2 Memo notitie bestemming Huize Lamsweerde

4 ROB bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

4 ROB bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

5 ROB bijlage 4 Schetsontwerp inrichting parkruimte

5 ROB bijlage 4 Schetsontwerp inrichting parkruimte

6 ROB bijlage 5 Ingevulde vragenlijst toetsing woningbouwstrategie 2019

6 ROB bijlage 5 Ingevulde vragenlijst toetsing woningbouwstrategie 2019

7 ROB bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

7 ROB bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

8 ROB bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

8 ROB bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

9 ROB bijlage 8 Quickscan bedrijven en milieuzonering

9 ROB bijlage 8 Quickscan bedrijven en milieuzonering

10 ROB bijlage 9 Digitale watertoets

10 ROB bijlage 9 Digitale watertoets

11 ROB bijlage 10 Waterhuishoudkundige analyse

11 ROB bijlage 10 Waterhuishoudkundige analyse

12 ROB bijlage 11 Waterhuishoudkundig plan

12 ROB bijlage 11 Waterhuishoudkundig plan

13 ROB bijlage 12 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

13 ROB bijlage 12 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

14 ROB bijlage 13 Plan van aanpak booronderzoek

14 ROB bijlage 13 Plan van aanpak booronderzoek

15 ROB bijlage 14 Quickscan natuurtoets

15 ROB bijlage 14 Quickscan natuurtoets

16 ROB bijlage 15 Memo ecologische beoordeling plangebied

16 ROB bijlage 15 Memo ecologische beoordeling plangebied

17 ROB bijlage 15 Nader onderzoek ecologie

17 ROB bijlage 15 Nader onderzoek ecologie

18 ROB bijlage 16 Activiteitenplan

18 ROB bijlage 16 Activiteitenplan

19 ROB bijlage 18 Memo wijzigingen activiteitenplan

19 ROB bijlage 18 Memo wijzigingen activiteitenplan

20 ROB bijlage 19 Memo effectbeoordeling stikstofdepositie

20 ROB bijlage 19 Memo effectbeoordeling stikstofdepositie

21 ROB bijlage 20 Boomveiligheidscontrole

21 ROB bijlage 20 Boomveiligheidscontrole

22 ROB bijlage 21 Bomen Effect Analyse

22 ROB bijlage 21 Bomen Effect Analyse

23 ROB bijlage 21 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

23 ROB bijlage 21 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

24 ROB bijlage 23 Participatieplan

24 ROB bijlage 23 Participatieplan