

WEHL FOKKENKAMP - 2023

Gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

regels	4
hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
artikel 1 Begrippen	5
artikel 2 Wijze van meten	14
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
artikel 3 Agrarisch	16
artikel 4 Groen	17
artikel 5 Maatschappelijk	20
artikel 6 Verkeer	22
artikel 7 Wonen	24
artikel 8 Waarde - Archeologie	31
artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 2	34
artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 3	37
hoofdstuk 3 Algemene regels	40
artikel 11 Anti-dubbeltelregel	40
artikel 12 Algemene bouwregels	40
artikel 13 Algemene gebruiksregels	41
artikel 14 Algemene aanduidingsregels	42
artikel 15 Algemene afwijkingsregels	42
artikel 16 Algemene wijzigingsregels	43
artikel 17 Overige regels	44
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
artikel 18 Overgangsrecht	45
artikel 19 Slotregel	45
bijlagen bij regels	47
1 Lijst van vrije beroepen	48
2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven	49
3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem	50
4 Gebiedstypen	51
5 Notitie (Para-)commercie in de horeca Doetinchem	52
6 Watertoets Fokkenkamp	53
toelichting	54
1 Inleiding	55
1.1 Aanleiding en doel	55
1.2 Plangebied	55
1.3 Geldende bestemmingsplannen	57
2 Planbeschrijving	59
2.1 Algemeen	59

2.2 Opzet Wehl Fokkenkamp	59
2.3 Beeldkwaliteit(splan)	60
3 Beleidskader	61
3.1 Inleiding	61
3.2 Rijksbeleid	61
3.3 Provinciaal beleid	63
3.4 Regionaal beleid	67
3.5 Gemeentelijk beleid	68
4 Haalbaarheid	81
4.1 Algemeen	81
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	81
4.3 Bodem	82
4.4 Ontplobbare oorlogsresten	83
4.5 Akoestiek	84
4.6 Luchtkwaliteit	86
4.7 Externe veiligheid	87
4.8 Bedrijven en milieuzonering	89
4.9 Flora en fauna	90
4.10 Water	93
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	97
4.12 Verkeer en parkeren	99
4.13 Veehouderijen en gezondheid	101
5 Wijze van bestemmen	103
5.1 Inleiding	103
5.2 Toelichting op de regels	103
6 Economische uitvoerbaarheid	110
7 Procedure	111
7.1 Algemeen	111
7.2 Vooroverleg	111
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	111
bijlagen bij toelichting	113
1 Laddertoets Wehl Fokkenkamp	114
2 Verkennend bodemonderzoek	115
3 Aanvullend bodemonderzoek	116
4 Onderzoek Ontplobbare Oorlogsresten	117
5 Geluidbelasting wegverkeer op woninglocatie Fokkenkamp Wehl	118
6 Quicksan natuurtoets Wehl Fokkenkamp	119
7 Aanvullend steenuilonderzoek	120
8 Aanvullend onderzoek vleermuizen, ransuil en kleine marterachtigen Wehl Fokkenkamp	121
9 Watertoets Wehl Fokkenkamp	122

10 AERIUS-berekening gebruiksfase Wehl Fokkenkamp	123
11 AERIUS-berekening aanlegfase Wehl Fokkenkamp	124
12 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Wehl Fokkenkamp	125
13 Proefsleuvenonderzoek (IVO-P) Wehl Fokkenkamp	126
14 Maatwerkadvies gezondheidsaspecten woningbouw Wehl	127

REGELS

hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp - 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0222.WeB003-0002 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

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

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

1.7 aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

een beroep en/of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en waarbij het beroep en/of bedrijf een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (zie 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven);

1.8 achtererfgebied

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

1.9 antenedrager

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

1.10 archeologisch deskundige

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

1.11 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;

1.12 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;

1.13 archeologisch onderzoek

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

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

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

1.16 bed & breakfast

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

1.17 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.18 bestaand

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

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 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;

1.22 boeiboord

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

1.23 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;

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag

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

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bronmaatregel

maatregel om de oorzaak van het probleem weg te nemen;

1.32 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;

1.33 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;

1.34 dienstverlening

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

1.35 druiplijn

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

1.36 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;

1.37 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);

1.38 evenement

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

1.39 escortbedrijf

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

1.40 externe veiligheid

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

1.41 functioneel verbonden

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

1.42 gebouw

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

1.43 geluidsgevoelig object

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

1.44 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;

1.45 geurgevoelig object

woningen en andere geurgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

1.46 gevaarlijke stof

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

1.47 gevellijn

de als zodanig aangeduide lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 huishouden

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

1.51 kantoor

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

1.52 kleine windturbine

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

1.53 lessenaarsdak

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

1.54 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;

1.55 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.56 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;

1.57 mini windturbine

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

1.58 mogelijkheden voor ontmoeting

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

1.59 naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn)

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

1.60 onderbouw

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

1.61 ondergronds bouwwerk

een bouwwerk of een gedeelte van een bouwwerk, dat zich geheel onder het niveau van het maaiveld bevindt en daarmee niet gelijk ligt of erboven uit steekt;

1.62 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;

1.63 overig bouwwerk

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

1.64 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.65 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;

1.66 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);

1.67 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;

1.68 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;

1.69 raamprostitutie

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

1.70 reclamezuil

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

1.71 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.72 risicobron

1. inrichtingen bij welke ingevolge het 'Bevi' een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en/of;
2. inrichtingen waar opslag, overslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen plaatsvindt én die behoren tot een categorie van inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer én waarvan het invloedsgebied tot over de eigen perceelsgrens reikt en/of;
3. inrichtingen waarvoor, krachtens artikel 3.12, 3.17, 3.18, 3.28, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7 of 4.81 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, regels gelden bij de opslag, overslag en / of het gebruik van gevaarlijke stoffen met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten en/of;
4. een inrichting waarin meer dan 1.000 kilogram consumentenvuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit of waarin professioneel vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit wordt opgeslagen of bewerkt of;
5. inrichtingen die niet onder 1 tot en met 4 vallen en waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico is gelegen buiten de eigen perceelsgrens;
6. Transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor die vallen per 1 april 2015 onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
7. Transportleidingen voor gas, olie en chemicaliën (buisleidingen) die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);

1.73 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;

1.74 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;

1.75 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.

1.76 straatmeubilair

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

1.77 terrasinrichting

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

1.78 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;

1.79 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;

1.80 twee-onder-een-kap woning

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

1.81 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;

1.82 verantwoording groepsrisico

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

1.83 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.84 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.85 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;

1.86 vrij beroep

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van

verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (zie lijst [1 Lijst van vrije beroepen](#));

1.87 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.88 vrijstaande woning

woning die hoogstens door middel van een bijbehorend bouwwerk met een andere woning verbonden is;

1.89 woning

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

1.90 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.91 woonwagen

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

1.92 zolder

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

1.93 zorgwoning

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

artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de breedte van een bouwwerk

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

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

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

2.10 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;

2.11 de vloeroppervlakte van een woning

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

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Agrarisch

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. fiets- en wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. instandhouding van aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- e. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 bouwregels

3.2.1 algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Agrarisch' worden gebouwd.

3.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. het oprichten van kuilvoerplaatsen, tunnelkassen, windturbines, mestopslag, dierenverblijven en silo's is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 1. erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,2 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
- d. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per hectare bedragen;
- e. de maximale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bedoeld in sub d is niet van toepassing op zonnepanelen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van een zonnepark.

3.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

3.4 afwijken van de bouwregels

3.4.1 kleine gebouwen voor niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals schuilplaatsen en voederbergingen, niet behorende bij een bedrijfsmatig uitgeoefend (agrarisch) bedrijf, onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager beschikt over ten minste 1 ha aaneengesloten onbebouwde agrarische gronden voor het houden van (huis)dieren, in welk geval ten hoogste één hiervoor bedoeld gebouw mag worden gebouwd;
- b. daardoor het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- c. daarbij, als mogelijk is, ruimtelijk zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande bebouwing;
- d. het bouwwerk geen dierenverblijf is;
- e. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 40 m² mag bedragen, waarvan ten hoogste 30 m² als stal en ten hoogste 10 m² als opslag mag worden gebruikt;
- f. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- h. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

3.4.2 hoogte erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 m, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. daardoor geen overwegend ondoorzichtige afscheidingen ontstaan;
- c. als de afscheiding grenst aan grond met de bestemming 'Verkeer', hierdoor geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

3.5 afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 volkstuincomplex

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub a en in lid 3.2 voor het toestaan van een volkstuincomplex, onder voorwaarden dat:

- a. bij een volkstuin met een oppervlakte van minder dan 75 m² geen gebouwen zijn toegestaan;
- b. bij een volkstuin met een oppervlakte van 75 m² of meer de bebouwingsoppervlakte per volkstuin maximaal 10 m² mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 3 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 m mag bedragen;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

artikel 4 Groen

4.1 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. bestaande inritten;
- h. bestaande geluidwerende voorzieningen;
- i. straatmeubilair en speeltoestellen;

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 'Groen' worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. er mogen maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens moet minimaal 2 m bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 4.2, 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub c voor de aanleg van parkeervoorzieningen, onder voorwaarden dat:

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

4.4.2 Inritten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor de aanleg van een inrit, onder voorwaarden dat:

- a. de inrit noodzakelijk is om een perceel te ontsluiten;
- b. de inrit geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- c. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie en verkeer;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

4.4.3 Geluidwerende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.2.3 voor de aanleg van geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal, een geluidsscherm of een combinatie daarvan, onder voorwaarden dat:

- a. de geluidwerende voorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- b. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
- c. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidwerende voorziening het noodzakelijke effect heeft;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie, verkeer en geluid;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Groen' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend niet-uitstralende verlichting/armaturen wordt/worden toegepast;
- b. geen sprake is van verlichting van boomkronen;
- c. uitsluitend UV-vrije (led)lampen met een vleermuisvriendelijke lichtkleur worden toegepast.

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

4.6.1 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.

4.6.2 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.

4.6.3 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 5 Maatschappelijk

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
- b. paardrijvereniging en scouting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- c. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
- e. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 bouwregels

5.2.1 algemeen

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

5.2.2 hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten.

5.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m bedragen;
- b. als het bouwwerk vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. geluidwerende voorzieningen, maximaal 3 m bedragen;
 2. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 3. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 4. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- d. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

5.3 nadere eisen

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

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

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

5.4 afwijken van de bouwregels

5.4.1 hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage 3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

5.4.2 luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 sub a voor het bevestigen

van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,50 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

5.5 specifieke gebruiksregels

5.5.1 parkeren

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

5.5.2 verbod dak- en thuislozenvoorziening

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

5.6 afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 zelfstandige horeca als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in artikel [5.1](#) onder d zelfstandige horeca-activiteiten als nevenactiviteit bij de bestemming toestaan, onder de voorwaarde dat:

- a. de activiteit voldoet aan de uitgangspunten van de nota 'Notitie (Para)commercie in de horeca Doetinchem', versie 18-06-2013 (bijlage [5](#)), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.

artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. straatmeubilair en speeltoestellen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Verkeer' worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

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

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

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, op gronden met de bestemming 'Verkeer' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van gronden met de bestemming 'Verkeer';

- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van stedenbouw en verkeer;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

6.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3 sub b voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 30 m onder voorwaarden dat:

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Verkeer' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend niet-uitstralende verlichting/armaturen wordt toegepast;
- b. geen sprake is van verlichting van boomkronen;
- c. uitsluitend UV-vrije (led)lampen met een vleermuisvriendelijke lichtkleur worden toegepast.

artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waarbij een maximum geldt van 53 woningen, in de vorm van:
 - 1. vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 - 2. twee-onder-één kap woningen, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - 3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
- b. tuinen en erven;
- c. parkeren op eigen terrein;
- d. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. paden en erftoegangswegen;
- f. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Algemeen

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

- a. de realisatie van het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maten;
- c. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden gebouwd.

Vrijstaande woningen

Voor het bouwen van vrijstaande woningen geldt, in aanvulling op sub a tot en met d, de volgende regel:

- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 3 m bedragen;

Twee-onder-één kap woningen

Voor het bouwen van twee-onder-één kap woningen geldt, in aanvulling op sub a tot en met d, de volgende regel:

- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 3 m bedragen;

Aaneengebouwde woningen

Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden, in aanvulling op sub a tot en met d, de volgende regels:

- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 3 m bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' geldt een maximum van 3 aaneengebouwde woningen per blok;
- j. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 13 m bedragen.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in datzelfde bouwvlak, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd; binnen het bouwvlak mogen ze op één lijn met de woning worden gebouwd;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen, met inachtneming van het bepaalde onder d, tot op de bouwperceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorend bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 m bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de bouwperceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

7.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

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

7.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.3 sub d mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. de in lid 7.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en het in sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

7.2.6 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 en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 - 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, op gronden met de bestemming 'Wonen' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 sub a voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde en ter hoogte van het (geplande) hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage 3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen;
- f. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

7.4.2 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent en onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

7.4.3 Mantelzorgwoning

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 sub a en 7.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 7.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen de woonunit en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 6. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. het gestelde in lid 7.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 8. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoelinden 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 2;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
 1. internetverkoop (internetwinkels);
 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep en/of bedrijf aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- j. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage 3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- k. uitsluitend onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf; buitenactiviteiten gekoppeld aan gastouderschap zijn wel toegestaan;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

7.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

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

7.5.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de

parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage 3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

7.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 13 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

7.5.5 Voorwaardelijke verplichting - geur

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting geur' mag de in lid 7.1 omschreven bestemming slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien wordt voldaan aan artikel 4 van de wet geurhinder en veehouderij of diens rechtsopvolgers.

7.5.6 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 7.1 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 binnen het plangebied e.e.a. zoals opgenomen in bijlage 6 Watertoets Fokkenkamp.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1, sub c en lid 7.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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

7.6.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bestaande woning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 - 2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 7.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 - 3. de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 - 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 - 6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - 7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 - 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 - 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van extra woonruimte.

7.6.5 Maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 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 3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. advies wordt ingewonnen bij een stedenbouwkundige over de stedenbouwkundige gevolgen van de afwijking en deze aanvaardbaar is.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 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.

7.7.2 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in lid 7.1 sub a wijzigen in een andere in hetzelfde sub genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat:

- a. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot wijziging van de bouwaanduiding ten grondslag ligt, past in 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;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging 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 3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 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.

8.2 bouwregels

8.2.1 archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 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.

8.2.2 advies archeologisch deskundige

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

8.2.3 geen archeologisch rapport

Het bepaalde in lid 8.2.1 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.

8.3 nadere eisen

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

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

8.4.1 vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld, over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of

- oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven dieper dan 0,3 m onder maaiveld, en over een oppervlakte van meer dan 50 m², (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - d. het verlagen van het waterpeil;
 - e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 8.4.1 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.

8.4.3 beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 8.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, dat zal moeten blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag 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.

8.4.4 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.

8.4.5 advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

8.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door 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;
- b. of er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m moet de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

9.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 9.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

9.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 9.2.1 sub a geldt niet als:

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

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2, 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.

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

9.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 100 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 100 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;

- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 9.4.1 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.

9.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 9.4.1 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.

9.4.4 Voorschriften

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

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

9.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 3

10.1 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 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.

10.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 10.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

10.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 10.2.1 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.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2, 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.

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

10.4.1 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.

10.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 10.4.1 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.

10.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 10.4.1 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.

10.4.4 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.

10.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

10.5 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 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 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.

12.2 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 12.1 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 12.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 12.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 12.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 12.1 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.

12.3 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.

12.4 Ondergronds bouwen

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

artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Verboden gebruik

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

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

13.2 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.

13.3 Voorwaardelijke verplichting - ontheffing WnB

De in lid 6.1 en 7.1 omschreven bestemmingen mogen slechts gerealiseerd en vervolgens in stand gehouden worden nadat door GS van de Provincie Gelderland een ontheffing WnB is afgegeven en indien de voorwaarden in de verleende ontheffing in acht worden genomen.

artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

14.1.1 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.

14.1.2 Afwijking van het vestigings- en uitbreidingsverbod voor risicobronnen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1 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 4 Gebiedstypen);
- b. uit onderzoek blijkt dat er geen kwetsbare objecten in de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} liggen; beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan indien er zwaarwegende redenen voor zijn;
- c. wordt voldaan aan minimale veiligheidsafstanden op grond van wet- en regelgeving;
- d. ingeval de nieuw te vestigen of uit te breiden risicobron een risicovolle inrichting betreft moet de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de inrichting gelegen zijn binnen de inrichtingsgrens van de inrichting;
- e. de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met de geldende bestemming;
- f. het groepsrisico is verantwoord;
- g. advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.

artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemeen

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

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m^3 en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%, met uitzondering van de regels in de bestemmingen '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 bestemmingen 'Groen'.

15.2 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 4 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 = Wiek lengte
De wiek lengte = 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.

15.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 7.5.5 en 7.5.6 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 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 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 17 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 18 Overgangsrecht

18.1 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.

18.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 18.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

18.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 18.1 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.

18.4 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in lid 18.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, zoals bedoeld in lid 18.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Lid 18.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

18.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. Indien toepassing van het in het in lid 18.4 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Wehl Fokkenkamp - 2023'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 30 mei 2024
de griffier, de voorzitter,

BIJLAGEN BIJ REGELS

1 Lijst van vrije beroepen

1 Lijst van vrije beroepen

2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem

3 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem

4 Gebietstypen

4 Gebietstypen

5 Notitie (Para-)commercie in de horeca Doetinchem

5 Notitie (Para-)commercie in de horeca Doetinchem

6 Watertoets Fokkenkamp

6 Watertoets Fokkenkamp

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 2020 heeft het College van B&W van de gemeente Doetinchem besloten de woningbouwplannen voor de locatie Wehl-Fokkenkamp verder uit te werken. Net als elders in Nederland is er grote behoefte aan woningen in de gemeente Doetinchem. Ook in Wehl zijn nieuwe woningen nodig. De locatie Fokkenkamp is een geschikte plek voor nieuwe woningen. Het plan kent zijn oorsprong in een onderzoek dat is uitgevoerd door de gemeente en de Dorpsraad Wehl naar de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in Wehl/Nieuw-Wehl. Uit dit onderzoek is gebleken dat de locatie van Wehl Fokkenkamp in een behoefte kan voorzien van, in het bijzonder, de doelgroep 50+. Om zodoende nabij het centrum (levensloopbestendig) te kunnen wonen. Daarmee wordt ook tegelijkertijd invulling gegeven aan de ambitie van de gemeente Doetinchem om te groeien tot 70.000 inwoners.

Het gebied Fokkenkamp ligt aan de noord-west zijde van het dorp Wehl en wordt globaal begrensd door de Doesburgseweg, de Broekhuizerstraat en de Fokkenkampseweg. Het gebied wordt gebruikt door een paardrijvereniging en bestaat verder uit groensingels, onbebouwde terreinen en agrarische gronden. De gemeente wil op deze plek circa 53 woningen realiseren en heeft een stedenbouwkundig plan opgesteld voor deze locatie, welke is vastgesteld in 2022. Het plan voorziet in de realisatie van (sociale) huurwoningen en koopwoningen en de woningbouw zal zich vooral richten op senioren. Het gaat daarbij om de bouw van aaneengesloten woningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen.

Om de plannen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld op basis van het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

1.2 Plangebied

Het gebied Fokkenkamp ligt aan de noord-west zijde van het dorp Wehl en wordt globaal begrensd door de Doesburgseweg aan de zuidzijde, de Broekhuizerstraat aan de noordzijde en de Fokkenkampseweg aan de oostzijde. Het betreft de kadastrale percelen Ambt-Wehl, sectie H, perceelnummers 6570 (gedeeltelijk), 4582, 4581, 4580, 4579, 6824, 6823, 6500 en 6497. Onderstaande afbeelding geeft het plangebied (bij benadering) weer.



Luchtfoto met grijs gearceerd het plangebied (bij benadering)



Luchtfoto plangebied richting het noorden



Luchtfoto plangebied richting het westen

1.3 Geldende bestemmingsplannen

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



Uitsnede bestemmingsplan Stedelijk gebied 2021

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

- a. 'Parapluziening Archeologie - 2020', vastgesteld 27 mei 2021 (onherroepelijk);
- b. 'Parapluziening Externe veiligheid - 2020', vastgesteld 5 november 2020 (onherroepelijk);
- c. 'Parapluziening Parkeren - 2018', vastgesteld 1 november 2018 (onherroepelijk).

Ad a.

Met het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (artikel 8), 'Waarde - Archeologische

verwachting 2' (artikel 9), 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (artikel 10) in het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van strijdigheid.

Ad b.

Met het opnemen van de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' (14.1) in het voorliggende uitwerkingsplan is geen sprake van strijdigheid.

Ad c.

Met het opnemen van de specifieke gebruiksregel Parkeren (7.5.3) in het voorliggende uitwerkingsplan is geen sprake van strijdigheid.

Werking geldende bestemmingsplannen in relatie tot voorliggend bestemmingsplan

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

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

2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

Wehl Fokkenkamp wordt een woongebied dat voorziet in de ontwikkeling van circa 53 woningen dat aansluit bij de huidige woonbehoefte. Er komt een divers woningaanbod van aaneengesloten, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen in het bijzonder gericht op toegankelijke/levenloopbestendige woningen. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt ontwikkeld door de gemeente. Hier is ook voldoende ruimte voor particulier opdrachtgeverschap. Het noordelijke deel (de realisatie van 16-24 woningen) zal worden ontwikkeld door een ontwikkelaar.

Het volgende woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in Wehl Fokkenkamp:

- 13 sociale huurwoningen;
- 3 goedkope koopwoningen;
- 4 betaalbare koopwoningen categorie 1;
- 17 betaalbare koopwoningen categorie 2;
- 16 koopwoningen > € 355.000.

Met het plan worden 16 (13 + 3) woningen gerealiseerd in de categorie huur en goedkope koop: Dat is ruim 30% van de te realiseren woningen. Daarnaast worden ook 21 (17 + 4) betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Daarmee bestaat het geplande woningbouwprogramma voor ruim twee derde uit betaalbare woningen.

In paragraaf 3.5.3 wordt nader ingegaan op het woonprogramma van Wehl Fokkenkamp.

Het plangebied kent de nodige natuur in de vorm van struwelen, singels en open agrarische ruimten. Door het overwegend handhaven en inpassen en waar nodig versterken van de bestaande groenstructuren, blijft de groene basisstructuur van het gebied intact.

2.2 Opzet Wehl Fokkenkamp

De stedenbouwkundige opzet van Wehl Fokkenkamp is mede gebaseerd op de aanwezige flora en fauna en het bestaande groen binnen het plangebied. Van oost naar west en van noord naar zuid loopt door het plangebied een groene as. In het plan worden bestaande aanwezige bomen ingepast en wordt rekening gehouden met de betekenis van het bestaande groen voor het leefgebied/verblijfsgebied van aanwezige fauna (vleermuizen en uilen). Het behoud en de versterking van het bestaande groen is dan ook als uitgangspunt gehanteerd bij de opzet van Wehl Fokkenkamp. Daarnaast is de opzet mede bepaald door de aanwezigheid van een geurcirkel van het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Broekhuizerstraat. Daardoor blijft in het westelijk deel van het plangebied ook ruimte voor een speelveld, wat aansluit bij de wens van omwonenden. De onsluiting vindt plaats op de Doesburgseweg. Daarnaast blijft binnen het plangebied een groenstrook aan de Doesburgseweg behouden, mede op het verzoek van bestaande bewoners aan de Doesburgseweg. Onderstaande afbeelding geeft de huidige stedenbouwkundige opzet van Wehl Fokkenkamp weer.



Opzet Wehl Fokkenkamp

2.3 Beeldkwaliteit(s)plan

Aanvullend en als verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Wehl Fokkenkamp. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de ontwerpprincipes opgenomen voor het ontwikkelen van de woningen. Daarbij wordt op verschillende onderwerpen ingegaan zoals architectuur, duurzaamheid, natuurinclusief bouwen en globale regels voor het inrichten van de verschillende typen kavels. Het beeldkwaliteitsplan wordt separaat aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd, met de bedoeling dat het beeldkwaliteitsplan onderdeel wordt van het welstandsbeleid. Daarmee kan bij de beoordeling van een omgevingsvergunning toetsing plaatsvinden aan het beeldkwaliteitsplan (als onderdeel van het welstandbeleid). In voorliggend bestemmingsplan zijn op basis van het stedenbouwkundig plan regels opgenomen die betrekking hebben op o.a. bouwhoogten, mate van bebouwing en situering van bebouwing. Dit sluit aan bij de reikwijdte van het bestemmingsplan dat zich beperkt tot een goede ruimtelijke ordening en daarmee ruimtelijk relevante aspecten. Door het beeldkwaliteitsplan onderdeel te laten zijn van het welstandsbeleid kan toetsing plaatsvinden op welstandsaspecten van bebouwing.



Stedenbouwkundige opzet Fokkenkamp (bron: Beeldkwaliteitsplan Fokkenkamp - Wehl)

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op het plan Wehl Fokkenkamp. Het beleid dat van invloed is op het voorliggende bestemmingsplan is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Onderzoek en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk aansluitend bij de aanwezige woningbehoefte. Die ontwikkeling sluit tegelijkertijd aan bij en maakt gebruik van de kenmerken en de identiteit van het plangebied. Hiermee wordt een goede balans nagestreeft tussen bescherming van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkeling van het plangebied als woongebied. Daarnaast wordt op verschillende manieren rekening gehouden met en worden maatregelen getroffen in het kader van de klimaatverandering. Haast vanzelfsprekend worden de woningen gasloos gerealiseerd.

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen lokale ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarmee rijksbelangen zijn gemoeid. Gezien bovenstaande bestaat er dan ook geen strijdigheid tussen de NOVI en voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Onderzoek en conclusie

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

3.2.3 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.' Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat: Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'? Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied? Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

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

Onderzoek en conclusie

Met de ontwikkeling van Wehl Fokkenkamp is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die in de woonbehoefte voorziet. Daarnaast wordt het project buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Voor het project Wehl Fokkenkamp is daarom een toets aan de Ladder opgesteld. Deze toets is bijgevoegd als bijlage 1 Laddertoets Wehl Fokkenkamp bij deze toelichting.

3.2.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (vastgesteld 11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en

Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

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

Onderzoek en conclusie

Het project Fokkenkamp kent zijn oorsprong in 2020 en is daarmee al gestart voor de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het woningbouwprogramma voor Wehl Fokkenkamp bestaat voor 2/3 uit betaalbare woningen, waarvan 24% (ongeveer 13 woningen) sociale huur. Naast de 24% sociale huurwoningen zijn er ook 3 goedkope koopwoningen opgenomen in het plan. In het kader van de woondeal zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van het aantal sociale huurwoningen. In de nieuwe regionale woonagenda die door de provincie (24 januari 2023) en vervolgens door de gemeente (2 maart 2023) is vastgesteld, staat dat goedkope koop een alternatief is voor sociale huur. In de Achterhoek, en zeker in de dorpen, is veel vraag naar eigen woningbezit. Deze goedkope koopwoningen voorzien daarin. Het woningbouwprogramma voor Wehl Fokkenkamp draagt hiermee bij aan het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Wehl.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

1. Energietransitie

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

2. Klimaatadaptatie

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

3. Circulaire economie

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

4. Biodiversiteit

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

5. Bereikbaarheid

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

6. Vestigingsklimaat

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

7. Woon- en leefklimaat.

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

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

Themakaarten

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

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

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

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

Onderzoek en conclusie

Woon -en leefklimaat en energietransitie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van verschillende woningtypen mogelijk. Vanzelfsprekend worden de woningen conform huidige wet- en regelgeving aardgasloos gebouwd, dus de daken zullen ruim voorzien zijn van zonnepanelen. Daar het om nieuwbouw woningen gaat, zullen deze zonnepanelen op een zo goed mogelijke manier geïntegreerd zijn met de bebouwing.

Klimaatadaptatie

Bij de inrichting van het openbare gebied wordt nadrukkelijk gekeken naar een inrichting die rekening houdt met de nu geldende zaken ten aanzien van klimaatbestendige oplossingen. Zo wordt het hemelwater in het plan vastgehouden om in het gebied in de bodem te kunnen zakken. Daartoe wordt langs de Broekhuizerstraat, in het hondenlosloopgebied, een wadi gerealiseerd van voldoende bergingscapaciteit. Naast de vasthouden van het hemelwater in het openbaar gebied, geldt dat ook voor het hemelwater op de bouwkavels. Hemelwater wordt op het

eigen perceel opgevangen en geïnfiltreerd. De oppervlakte aan verharding rondom de woningen zal waar mogelijk niet meer als nodig zijn en van waterdoorlatende eigenschappen. Dit draagt mede bij aan het voorkomen van risico's van klimaatverandering (verminderen/voorkomen van hittestress en wateroverlast). Ook het zo veel mogelijk behouden en versterken van het aanwezige groen draagt bij aan het verminderen/voorkomen van hittestress.

Biodiversiteit

Voorliggend plan draagt ook bij aan het behouden en versterken van de biodiversiteit. De basis voor de verkaveling is de bestaande groen-singel structuur. Deze is opgenomen in het plan en wordt waar mogelijk versterkt. De bestaande bomen zijn zoveel als mogelijk behouden en opgenomen in het plan. Vanuit de flora en fauna toets wordt het behoudenswaardige aspect van de singels bevestigd. Ten aanzien van de singel tussen Doesburgseweg en Broekhuizerstraat is een versterking aan de oostzijde noodzakelijk om de bestaande vleermuis-vliegroute voldoende rust en minimaal kunstlicht te geven. Hiervoor is in dit plan de bestaande groenstrook verbreed.

Themakaarten

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

Conclusie

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

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De laatste actualisatie van de Omgevingsverordening (Actualisatieplan 9) is op 5 juli 2022 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland. Op 14 januari 2023 is de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) in werkinggetreden. Het merendeel van de regels die onder de Wet milieubeheer vallen is vanaf dat moment in werking getreden. In de Omgevingsverordening zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving. De volledige regels gelden vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de instructieregels bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda en de instructieregel klimaatadaptie van toepassing. Deze regels zijn niet veranderd ten opzichte van de vorige actualisatie. Onderhavig project voldoet daarmee nog steeds aan hetgeen in de Omgevingsverordening staat opgenomen.

Onderzoek en conclusie

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

- a. Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (art. 2.2)
- b. Instructieregel klimaatadaptie (2.65b)

Ad a.

In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan worden wanneer dit past in de geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde, regionale woonagenda. In de toelichting wordt hierbij aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen planologisch mogelijk. Dit is passend in het woningbouwprogramma van de gemeente en daarmee ook in afspraken die binnen de regio Achterhoek en met de

Provincie Gelderland zijn gemaakt over de kwalitatieve woonopgave. Zie hiervoor paragraaf 3.5.5.

Ad b.

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

Risico's als gevolg van klimaatverandering

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

- **Wateroverlast.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken in beperkte mate risico op plasvorming wordt verwacht na een korte bui (70mm/1 uur en 160/2 uur). In samenhang daarmee blijft de bereikbaarheid van wegen goed bij extreme buien. Daar waar binnen het plangebied een (beperkt) risico wordt verwacht op plasvorming worden wadi's voorzien (zie ook de Watertoets). Daarnaast is de doorlatendheid van de grond in het plangebied in algemene zin goed en daarmee ruim voldoende voor wat minimaal nodig is voor infiltratievoorziening (in openbare ruimte en op eigen terrein). Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door wateroverlast als gevolg van klimaatverandering.
- **Hittestress.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied normaal zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige agrarisch gebruik van het gebied. Het behouden en versterken van het bestaande groen/bestaande groenstructuren draagt bij aan het verminderen/voorkomen van een toename van hitte ondanks het toevoegen van de beoogde bebouwing. De aanwezigheid van groen zorgt namelijk voor verdampingskoeling en schaduwvorming. Ook ontstaan door het behoud en versterking van het bestaande groen geen grote oppervlakten aaneengesloten bebouwing. Daarnaast is sprake van nieuwbouwwoningen die goed geïsoleerd zijn conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door hittestress als gevolg van klimaatverandering.
- **Droogte.** De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 een beperkte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige (onbebouwde) situatie ook zo is. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- **Overstroming.** De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat bij het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn een deel van het plangebied naar verwachting een waterhoogte heeft van 0-20 cm. Daarnaast bestaat een kleine overstromingskans (1x per 300 tot 3000 jaar) in 2050 op meer dan 50 cm water. Er is geen significante overstromingskans op meer dan 200 cm (plaatsgebonden overstromingskans). Gezien de geringe overstromingskans wordt daarnaast het mogelijke risico als gevolg van overstroming door het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn geaccepteerd. Temeer ook verwacht wordt dat de Waterschappen c.q. verantwoordelijke medeoverheden zich ook inzetten om zorg te dragen voor een goede waterveiligheid in het stroomgebied van de IJssel en de Rijn.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of

beperken van mogelijke risico's als gevolg van klimaatverandering. Voor het overige staan in de Omgevingsverordening Gelderland geen specifieke regels waar in het voorliggende bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

De kern Doetinchem bevindt zich op basis van deze structuurvisie in de dragerzone, waar naast normale ontwikkelingsruimte ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen met grote ruimtelijke effecten (bv. door schaal, omvang of verkeersaantrekkend effect). Doetinchem speelt een belangrijke rol in deze dragerzone. Het stedelijk voorzieningenniveau van de stad kan verder worden uitgebreid ter versterking van de zelfstandigheid van de regio. De kernen en regionale bedrijventerreinen in de 'dragerzone' moeten relatief grootschalige ontwikkelingen opvangen, maar kunnen toch niet onbeperkt groeien. Om ook in de 'dragerzone' de maat en schaal van de Achterhoek te behouden worden deze gebieden begrensd, onder andere op basis van de schaal en de lokale identiteit van de kern en de nabijgelegen kwaliteiten vanuit landschap, natuur en water.

Onderzoek en conclusie

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 is opgesteld vanuit een andere context dan waar op dit moment sprake van is. Daarmee is deze visie deels achterhaald door de tijd en de ontwikkelingen. Van bevolkingskrimp is geen sprake meer, maar er dient gebouwd te worden naar behoefte. De ontwikkeling van Wehl Fokkenkamp dat met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geeft invulling aan die behoefte (zie 3.5.5). Daarnaast sluit de realisatie van gaslose duurzame woningen aan bij de overstap naar duurzame energie. De voorliggende ontwikkeling is niet strijdig met de regionale structuurvisie Achterhoek.

3.4.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023 - 2030

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

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

De ontwikkeling waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld sluit aan op deze agenda. Het plan Fokkenkamp voorziet in de toevoeging van circa 53 woningen. De volgende tabel geeft het woningbouwprogramma per woningcategorie van Wehl Fokkenkamp weer:

Woningcategorie	Aantal
Sociale huur	13
Goedkope koop	3
Betaalbare koop categorie 1	4
Betaalbare koop categorie 2	17
Koopwoningen > € 355.000	16
Totaal	53

Hiermee draagt het plan bij aan het vergroten van de woningvoorraad (programmaliijn 1) en aan programmaliijn 3 (een plek voor iedereen) mede doordat er 13 sociale huurwoningen en 3 goedkope koopwoningen worden gerealiseerd. Ook draagt het plan bij aan het vergroten van differentiatie in het woningaanbod aangezien er verschillende typologieën worden gerealiseerd (vrijstaand, twee-onder-een kap, aaneengebouwd, sociale huur en levensloopbestendige woningen). Het woningbouwprogramma bestaat voor twee derde uit betaalbare woningen.

Het toevoegen van de sociale huurwoningen gebeurt in afstemming met de corporatie. In het kader van de woondeal zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van het aantal sociale huurwoningen. In de nieuwe regionale woonagenda die door de provincie (op 4 januari 2023) en vervolgens door de gemeente (op 2 maart 2023) is vastgesteld, staat dat goedkope koop een alternatief is voor sociale huur. In de Achterhoek, en zeker in de dorpen, is veel vraag naar eigen woningbezit. Deze goedkope koopwoningen voorzien daarin.

Onderzoek en conclusie

Het ontwikkelen van Wehl Fokkenkamp is passend binnen de Regionale woonagenda Achterhoek 2023 - 2030. Het woningbouwprogramma voor Wehl Fokkenkamp draagt bij aan het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Wehl. Dit past bij de uitgesproken ambities bij de actualisatie van de regionale woonagenda. Daarbij is de ambitie uitgesproken om te zorgen voor 1/3^e sociale huur en koopwoningen tot € 250.000. In Wehl Fokkenkamp worden ongeveer 20 woningen (sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop categorie 1) ontwikkeld in deze categorieën. Dit sluit aan bij de ambitie om 1/3^e sociale huur en/of goedkope koop woningen te realiseren.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

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

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

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden en functies. Wat

goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Kwaliteit en beleving

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

Economische kansen

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

Doetinchem en haar omgeving

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

Onderzoek en conclusie

In de Structuurvisie Doetinchem 2035 is opgenomen dat, om de continuïteit te borgen, het niet verstandig is om naast Wehl Heideslag nieuwe woonprojecten op te pakken of te laten ontstaan in Wehl die in concurrentie gaan met Heideslag. Op het moment van vaststelling van de Structuurvisie Doetinchem 2035 lag de woningbouw in de gemeente Doetinchem nagenoeg stil. Door de keuzes in de woonvisie en de taskforce wonen stonden de woningaantallen onder druk. De woningmarkt is inmiddels gewijzigd en daarmee is de vraag naar woningen weer toegenomen. Het oppakken van het project Wehl Fokkenkamp kan vanuit dat perspectief/de huidige situatie niet als concurrentie worden gezien; er is vraag naar woningen en het project Wehl Fokkenkamp richt zich in beginsel op een andere doelgroep dan Wehl Heideslag fase II. De structuurvisie Doetinchem 2035 bevat verder geen specifieke voorwaarden voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

De structuurvisie bevat de volgende overkoepelende opgaven:

- acupunctuur in de stad;
- beleef het land;
- ruimte voor het water en
- de groene waas.

Van deze overkoepelende opgave is alleen Beleef het land van toepassing. Doelstelling van deze opgave is het behoud en de versterking van bestaande landschapskarakteristieken. Binnen het gevarieerde landschap moet er extra aandacht komen voor de cultuurhistorische parels. Dit samenspel kan de attractiviteit van het buitengebied verder vergroten. Door gebruik te maken van de grote verschillen in het landschap, wordt het mogelijk om functies onder te brengen in de gebieden die zich daar het beste voor lenen. Een recreatiefnetwerk verbindt in deze ambitie de uiteenlopende kwaliteiten met elkaar. Voor de ontwikkeling van Wehl Fokkenkamp zijn de bestaande groenstructuren als uitgangspunt gehanteerd. En worden deze ook versterkt. Daarmee wordt ook ingezet op behoud en versterking van de bestaande landschapskarakteristieken.

Naast de overkoepelende opgaven kent de structuurvisie ook opgaven voor deelgebieden. De opgave 'Wezenlijk Wehl' is in deze relevant.

Wezenlijk Wehl

Doelstelling van deze opgave is het faciliteren van de bewoners van Wehl en Nieuw-Wehl bij het creëren van kansen voor hun woonomgeving. De pijlen zijn daarmee gericht op het behoud van de leefbaarheid binnen de dorpen. De opgave doet geen specifieke uitspraken over het project Wehl Fokkenkamp. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van Wehl Fokkenkamp indirect bijdraagt aan de leefbaarheid binnen het dorp.

De structuurvisie Doetinchem 2035 bevat verder geen specifieke voorwaarden voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

3.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

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

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken. Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

Onderzoek en conclusie

De nieuw te bouwen woningen worden conform geldende wet- en regelgeving aardgasloos gerealiseerd. Omdat het gaat om een gasloze wijk, zullen de daken ruim voorzien zijn van zonnepanelen. De zonnepanelen zullen op een zo goed mogelijke manier geïntegreerd worden met de bebouwing. Als alternatief voor de verwarming worden naar verwachting individuele oplossingen toegepast c.q. wordt op voorhand geen collectieve voorziening aangelegd. De aanwezige groensingels blijven behouden. Van de twee singels op het oostelijke deel wordt de noordelijkste singel behouden en versterkt met beplanting uit de zuidelijke singel. Er is in hoge mate aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen bij de inrichting van het openbare gebied. Er zal nadrukkelijk gekeken worden naar een inrichting die rekening houdt met de nu geldende zaken ten aanzien van klimaatbestendige oplossingen. Zo wordt het hemelwater in het plan vastgehouden om in het gebied in de bodem te kunnen zakken. Daartoe wordt langs de Broekhuizerstraat, in het hondenloosloopgebied, een wadi gerealiseerd van voldoende bergingscapaciteit. In aansluiting op de klimaatbestendige aanpak in het openbaar gebied, zal ook op de bouwkavels daar meer dan nadrukkelijk aandacht voor moeten zijn. Hemelwater wordt op het eigen perceel opgevangen en geïnfiltreerd. De oppervlakte aan verharding rondom de woningen zal waar mogelijk niet meer als nodig zijn en van waterdoorlatende eigenschappen. Dit draagt mede bij aan het voorkomen van risico's van klimaatverandering (verminderen/voorkomen van hittestress en wateroverlast).

Mobiliteit

De wijk Fokkenkamp wordt ingericht met het uitgangspunt dat de auto te gast is in de wijk en niet dominant in het straatbeeld aanwezig. De wegen worden ingericht met de bedoeling enkel ontworpen te zijn voor het bestemmingsverkeer van de wijk, te denken aan bewoners, bezoekers en hulpdiensten. Daarnaast wordt, in het kader van duurzame omgang van regenwater, ingezet op het minimaliseren van verhardingsmaterialen en het toepassen van waterpasserende verhardingen.

3.5.3 Duurzame energieopwekking in Doetinchem

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

De doelstelling van het beleidskader is drieledig:

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

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

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

Onderzoek en conclusie

Van grootschalige initiatieven gericht op de opwek van duurzame energie is geen sprake en wordt met voorliggend bestemmingsplan dus ook niet mogelijk gemaakt. De wijk Fokkenkamp moet een duurzame wijk worden waarbij duurzame energieopwekking zeker een rol speelt. De daken zullen ruim voorzien zijn van zonnepanelen. Zie daarvoor paragraaf 3.4.2.

3.5.4 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

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

- 1) De verwachte klimaateffecten in onze gemeente (zie Klimaateffectatlas Doetinchem: Klimaatatlas - Weet van Water);
- 2) De visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting (de Klimaatadaptatiestrategie).

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

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

Om onze ambities en doelen voor 2050 te bereiken heeft de gemeente een eerste uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie 2022-2026 vastgesteld. Hierin staan per pijler uitvoeringsacties om ons doel te bereiken. In 2026 volgt een nieuwe stresstest en uitvoeringsagenda.

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

- Neerslag vasthouden waar het valt (bodem als 'spons' gebruiken);
- Meer schaduw en minder verharding door meer groen en bomen;
- Bebouwing en vitale infra en objecten hoog en droog.

De onderstaande opgaven hebben de hoogste prioriteit gekregen.



Onderzoek en conclusie

Risico's als gevolg van klimaatverandering en klimaatadaptieve maatregelen in het plangebied

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

Water. Verwacht wordt dat in het noordwestelijk deel van het plangebied plasvorming optreedt na zowel een korte bui van 70 mm/1 uur (1x per 100 jaar) en 160 mm/2 uur (1x per 1000 jaar). Het laatste geval is ook van invloed op toegankelijkheid van de openbare weg. Op het gebied van water worden de volgende klimaatadaptieve maatregelen genomen in het plangebied: Het hemelwater wordt zichtbaar afgevoerd richting de wadi's en de groenstroken. De gebouwen moeten minimaal 80 mm bergen op eigen terrein. Bouwers moeten zelf voorzieningen treffen. Denk aan kratjes in de grond, wateropvang op platte daken, grijswater systeem in huis etc etc. De parkeerplaatsen in het plan krijgen een halfverharding en grasbetonstenen. Tenslotte is de rijbaan smal en van klinkers, dus redelijk water passerend.

Hittestress. Uit de kaartbeelden is op te maken dat de temperatuur in het plangebied normaal zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige inrichting van het plangebied als landbouwgrond. Hittestress in de toekomstige situatie met bebouwing wordt voorkomen/beperkt door een aantal zaken. De nieuw te bouwen woningen zijn goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Daarnaast is Wehl Heideslag fase II zo opgezet dat geen grote hoeveelheden woningen aaneengesloten zijn. Met een groene wig/as van west naar oost en van noord naar zuid wordt bebouwing van elkaar gescheiden. Er worden bomen geplant in het

hondenuitlaatveld en langs de parkeerkoers en bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Door de verdampingskoeling van het groen wordt hittestress in de aangrenzende bebouwde omgeving naar verwachting beperkt. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door hittestress als gevolg van klimaatverandering.

Droogte. De grondwaterstanden en droogtegevoeligheid laten in 2050 een beperkte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te infiltreren blijft het hemelwater in het gebied zelf, zoals dat in feite in de huidige (onbebouwde) situatie ook zo is. Binnen het plangebied worden wadi's aangelegd en redelijk wat groengebieden. Tot slot ligt het plangebied niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. Wel ligt aan de overzijde van de Plantage Allee een gebied waarvoor een hoog risico op natuurbrand wordt verwacht. Het uiteindelijk risico is afhankelijk van het soort begroeiing (heide, naaldbos), het aantal en type gebruikers (wandelaars, kampeers) en de weersomstandigheden (droogte, wind).

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.

Overstroming. Door het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn heeft het plangebied naar verwachting een waterhoogte van 0-20 cm. Hiermee in samenhang bestaat in 2050 ter plaatse van het plangebied geen significante overstromingskans op meer dan 50 cm water en op meer dan 200 cm. Verwacht wordt dat de Waterschappen c.q. verantwoordelijke medeoverheden zich ook inzetten om zorg te dragen voor een goede waterveiligheid in het stroomgebied van de IJssel en de Rijn.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende aandacht wordt besteed aan klimaatadaptieve maatregelen ter voorkoming of beperking van mogelijke risico's als gevolg van klimaatverandering.

3.5.5 Woningbouwstrategie 2019

De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 2 maart 2023 de regionale woonagenda en op 20 april 2023 de nieuwe woonvisie vastgesteld. Voor een toets aan dit nieuwe beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2 en 3.5.6. Met het vaststellen van de nieuwe woonvisie is de Woningbouwstrategie 2019 ingetrokken. Het project Wehl Fokkenkamp kent zijn oorsprong al in 2020 en is daarmee al voor het nieuwe beleid voor wonen gestart. Het woningbouwprogramma voor Fokkenkamp is daarom in het voortraject getoetst aan het oude beleid. In de nieuwe woonvisie is alleen nog een programma opgenomen voor de hele gemeente Doetinchem. Dit programma is nog niet onderverdeeld naar de verschillende dorpen/wijken/deelgebieden binnen de gemeente. De Woningbouwstrategie 2019 bevat wel deze onderverdeling. Hieronder volgt voor de volledigheid de toetsing van het plan op de Woningbouwstrategie 2019.

De 'Woningbouwstrategie 2019' vormt de uitwerking van dat kader c.q. de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek'. Met de 'Woningbouwstrategie 2019' kan de gemeente Doetinchem sturen op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is voor de verschillende doelgroepen, op het toevoegen van stedenbouwkundige kwaliteit en op het bestrijden van leegstand. Daarmee geeft de 'Woningbouwstrategie 2019' mede invulling aan de opvatting van de gemeente dat degenen die in de gemeente Doetinchem willen wonen ook terecht moeten kunnen op de woningmarkt binnen de gemeente Doetinchem.

Met de 'Woningbouwstrategie 2019' wordt het voor initiatiefnemers duidelijk aan welke voorwaarden hun initiatieven in ieder geval moeten voldoen om in principe medewerking van de gemeente te verkrijgen.

		Doetinchem	Gaanderen	Wehl/Nieuw-Wehl
Huur	Sociaal rijwoning	VV		
	Sociaal toegankelijk		V	V
	Middenhuur rijwoning	V		V
	Middenhuur toegankelijk		V	V
Koop	Rij tot € 185.000	V	VV	V
	Rij/tweekapper € 185.000 - € 250.000	V		V
	Tweekapper/vrijstaand € 250.000 - € 350.000	VV		
	Vrijstaand vanaf € 350.000	VV	VV	V
	Toegankelijk € 185.000 - € 250.000	V	VV	
	Toegankelijk € 250.000 - € 350.000	V	V	VV
	Toegankelijk vanaf € 350.000			VV

Gewenste toevoegingen woningvoorraad gemeente Doetinchem

Onderzoek en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de Woningbouwstrategie - 2019 en de daarin opgenomen behoefte aan type woningen voor de kern Wehl/Nieuw-Wehl. In samenhang hiermee sluit voorliggend bestemmingsplan/Wehl Fokkenkamp aan bij een kwalitatief woononderzoek die voor specifiek de kern Wehl/Nieuw-Wehl is gedaan. Daarbij is in beeld gebracht dat de locatie Wehl Fokkenkamp in een behoefte kan voorzien van de doelgroep 50+. Juist ook omdat deze locatie relatief dicht bij het centrum ligt en door de doelgroep 50+ daarom als gewenste woonlocatie wordt gezien. In samenhang hiermee bestaat het programma van Wehl Fokkenkamp voor een belangrijk deel ook uit toegankelijke woningen. Dit zijn woningen met op de begane grond ook een slaap- en badkamer. Onderstaande afbeelding geeft het programma van Wehl Fokkenkamp weer:

Woningcategorie ¹	Woningtype	Aantal
Sociale huur toegankelijk	rij	13
Goedkope koop < €185.000	rij	3
Midden koop €185.000 – €250.000	rij	4
Koop toegankelijk €250.000 - €350.000	2-1	17
Koop toegankelijk > €350.000	vrij	16
		53

Met de realisatie van 16 woningen in de categorie sociale huur en goedkope koop bestaat ruim 30% van de nieuwe woningen uit goedkope woningen. In totaal bestaat 70% van het woningbouwprogramma uit woningen met een prijs van maximaal €350.000. Tegelijkertijd wordt gekozen voor een 'adaptief woonprogramma'. Dat wil zeggen dat bij veranderende behoefte het op te stellen bestemmingsplan ook de flexibiliteit geeft om een ander woningtype in een andere woningcategorie te realiseren. Juist om bij de daadwerkelijke realisatie van de woning te kunnen aansluiten bij de behoefte. Met het voldoen aan de Woningbouwstrategie - 2019 wordt voorzien in de behoefte aan verschillende woningtypen/vormen op een binnenstedelijke locatie in de kern Wehl.

3.5.6 Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld. In de nieuwe woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda.

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

1. Groeien in kwaliteit.

Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Dit hoofdpunt is gekoppeld aan Programmalijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie. Met deze programmalijn wordt ingegaan op de bouw van nieuwe woningen en de noodzaak om de plancapaciteit te vergroten en adaptief te programmeren. Deze groeiambitie is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken.

2. Kwalitatief goed wonen.

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

3. Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk. Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

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

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

4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

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

Overgangperiode ontwikkelingen

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. De gemeente gaat in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Maar door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, al gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.

Het voorliggende plan gaat over het realiseren van circa 53 woningen en moet dus getoetst worden op punt 3. Het plan valt in de overgangperiode maar is toch passend binnen de woonvisie gemeente Doetinchem. Het woningbouwprogramma bestaat voor twee derde uit betaalbare woningen waarvan 16 sociale huurwoningen.

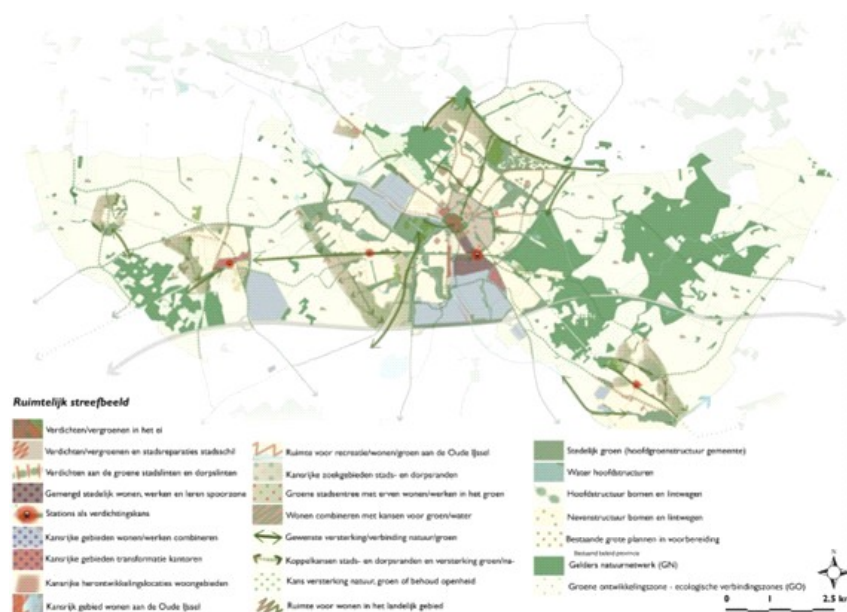
In de Achterhoek, en zeker in de dorpen, is veel vraag naar eigen woningbezit. Deze goedkope/betaalbare koopwoningen voorzien daarin.

Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

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

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit 5 speerpunten en 1 kaartbeeld. De vijf speerpunten zijn:

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



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

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld past binnen dit ruimtelijk streefbeeld aangezien het valt binnen het woonmilieu 'Kansrijke zoekgebieden stads- en dorpsranden'. Er worden duurzame (gasloos), energiezuinige woningen toegevoegd. De toevoeging van circa 53 woningen, draagt bij aan een toenemende beschikbaarheid van (koop en huur) woningen in de gemeente Doetinchem in verschillende segmenten. Ook past het plan binnen het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de regionale woonagenda en de nieuwe lokale woonvisie. Het plan bestaat voor twee derde deel uit betaalbare woningen. Ongeveer 16 woningen behoren tot de categorie goedkoop. Dit betreft 13 sociale huurwoningen en 3 goedkope koopwoningen. Het woningbouwprogramma sluit hiermee onder andere aan bij de doelstellingen van het Rijk en de Provincie om meer betaalbare woningen toe te voegen. En ook bij de ambities van de regionale woonagenda om voor iedereen een thuis te bieden. Tegelijkertijd wordt ingestoken op een adaptief woonprogramma. Dat wil zeggen dat bij veranderende behoefte het op te stellen uitwerkingsplan ook de flexibiliteit bevat om een ander woningtype in een andere woningcategorie te realiseren, aansluitend bij de behoefte. Uitgangspunt hierbij is wel dat het woonprogramma past binnen het geldende woonbeleid.

3.5.7 Planologisch beleid 2011

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

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

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

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

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

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

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

Onderzoek en conclusie

Voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het planologisch beleid als uitgangspunt gehanteerd.

3.5.8 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

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

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

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

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

Onderzoek en conclusie

Dit bestemmingsplan sluit aan op de principes van het Gemeentelijk Rioleringsplan.

3.5.9 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel-ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

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



Groenstructuurkaart, Kaart Wehl en Nieuw-Wehl

Onderzoek en conclusie

Bovenstaande uitsnede uit de groenstructuurkaart van Wehl en Nieuw-Wehl laat zien dat het gebied gedeeltelijk behoort tot de 'Hoofdstructuur Groen'. Volgens de basismodule groenstructuur is planontwikkeling mogelijk mits deze planontwikkeling wordt ingepast. Zoals in paragraaf 2.2 verwoord vormen de bestaande groenstructuren in het gebied de drager voor de opzet c.q. het geactualiseerde stedenbouwkundigplan. In samenhang hiermee betekent ook het zoveel mogelijk behouden van natuurwaarden vanuit de bestaande situatie. Geconcludeerd wordt dat sprake is van passende inpassing van de beoogde ontwikkeling van het gebied.

3.5.10 Bomenbeleid en de Bomenverordening

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

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en

gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.

Onderzoek en conclusie

In het gebied zijn geen zogenaamde bijzondere/waardevolle bomen in de zin van de Bomenverordening aanwezig. De bomen aan de Doesburgseweg behoren wel tot de "hoofdstructuur bomen". Bij het uitvoeren van de werkzaamheden wordt voor zover van toepassing de aanwezigheid van deze bomen en bescherming via de Bomenverordening in acht genomen. Voor het overige zal voor zover van toepassing voor het uitvoering van werkzaamheden de Bomenverordening in acht worden genomen.

3.5.11 Mobiliteitsvisie 2016-2026

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

Onderzoek en conclusie

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

3.5.12 Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017-2020' en de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' vastgesteld. De gemeente biedt voor haar eigen inwoners en bezoekers een aantrekkelijke binnenstad waarbij bereikbaarheid en parkeren belangrijke pijlers zijn. Het parkeren biedt in en rond de binnenstad van Doetinchem, in de kernen van Wehl en Gaanderen en in woongebieden en buitengebied ondersteuning aan de daar aanwezige functies (zoals: wonen, winkelen, werken en recreëren). De parkeervisie is opgedeeld in vier pijlers:

- a. **parkeerlocatie en kwaliteit:** alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
- b. **doelgroep gericht:** per locatie hebben specifieke parkeerdersgroepen prioriteit.
 1. binnenstad - personeel en publiek;
 2. woongebieden - bewoners en bezoek;
 3. bedrijfsterrainen - personeel;
- c. **flexibiliteit:** de uitvoering van de werkzaamheden uit de parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
- d. **exploiteerbaarheid:** de parkeereexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor de automobilité gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig worden beïnvloed. De nota wil

ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, e.d. inzichtelijk maken.

Onderzoek en conclusie

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staan per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.12.

4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de haalbaarheid en uitgevoerde onderzoeken met betrekking tot de volgende aspecten:

- Vormvrije m.e.r.-beoordeling;
- Bodem;
- Ontpofbare oorlogsresten
- Akoestiek (wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai/bedrijfszonerings);
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Bedrijven en milieuzonerings;
- Flora en fauna;
- Water;
- Archeologie en cultuurhistorie;
- Verkeer en parkeren;
- Veehouderijs en gezondheid.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte aspecten, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn hierna opgenomen/toegelicht.

- *Voorwaardelijke verplichting ontheffing Wet natuurbescherming vleermuis en steenuil als algemene gebruiksregel (art. 13.3)*

Uit de resultaten van aanvullend natuuronderzoek is gebleken dat door de geplande woningbouw in het plangebied sprake is van aantasting van de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen van de vleermuis en steenuil. Om die reden is een ontheffing nodig in het kader van hoofdstuk 3 van de Wnb op grond van artikel 3.1 lid 2 voor het vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten, rustplaatsen of eieren van de vleermuis en de steenuil. De ontheffing is 5 juli 2023 aangevraagd en er is een redelijke verwachting dat de ontheffing verleend gaat worden. De ontheffing en daaraan verbonden uit te voeren mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie zijn doorvertaald in een voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 13.3 van de regels.

- *Toepassen vleermuisvriendelijke verlichting ter bescherming van het leefgebied van de vleermuis als specifieke gebruiksregel (art. 4.5.1 en art. 6.5.1)*

Op basis van aanvullend natuuronderzoek zijn vier soorten vleermuizen aangetroffen en zijn belangrijke leefgebieden binnen het plangebied in kaart gebracht. De aangevraagde ontheffing Wet natuurbescherming is niet van toepassing op deze soort vleermuizen. Dit betekent dat de functionaliteit van het leefgebied van vleermuizen gegarandeerd dient te worden. In dit kader moet aantasting door een toename kunstlicht voorkomen worden en er mag geen sprake zijn van strooilicht op boomkronen. Middels specifieke gebruiksregels in voorliggend bestemmingsplan wordt (publiekrechtelijk) gewaarborgd dat uitsluitend vleermuisvriendelijke verlichting mag worden toegepast bij openbare buitenverlichting.

- *Besluit hogere waarde geluid*

Vanwege het wegverkeerslawaai op de Broekhuizerstraat (N813) is een besluit hogere waarde geluid van ten hoogste 52 dB noodzakelijk voor 10 woningen in het plan. Het besluit hogere waarde geluid wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan genomen.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

(beoordelings)plicht van toepassing zijn:

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

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

Onderzoek en conclusie

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

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van ca. 53 woningen mogelijk. Daarmee worden de drempelwaarden niet overschreden en is in dit geval geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel dient het bevoegd gezag, ondanks dat de drempelwaarden niet worden behaald, zich er van te vergewissen of activiteiten geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Uit de uitgevoerde onderzoeken om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan te onderbouwen (paragraaf 1.4), kan geconcludeerd worden dat geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. En dat daarmee geen milieueffect(beoordelings)rapportage hoeft te worden opgesteld. In dit kader moet nog wel een ontheffing worden aangevraagd op basis van de Wet natuurbescherming en de eventueel te nemen mitigerende en compenserende maatregelen.

4.3 Bodem

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

Onderzoek en conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling is in 2021 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Buro Antares (bijlage 2). In augustus 2022 is door Buro Antares een aanvullend verkennend bodem- en asbestonderzoek (bijlage 3) uitgevoerd voor het noordelijk deel van het projectgebied, omdat het projectgebied in noordelijke richting was uitgebreid.

Verkennend bodem en asbestonderzoek

Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek zijn geen bijmengingen waargenomen welke op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging zal kunnen duiden. Ook zijn er geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Wel is waargenomen dat de ondergrond zwak roesthoudend is en sporen oer bevat. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte PAK is gemeten. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater binnen de projectlocatie bevat licht verhoogde concentraties barium. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond ter plaatse van de akker en het hondenlosloopveld op basis van het gemeten gehalte PAK aan de klasse 'wonen'. De overig onderzochte bodemlagen worden ingedeeld in de kwaliteitsklasse 'achtergrondwaarde'. De bovengrond binnen het projectgebied is aanvullend onderzocht op PFAS. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte PFOS bevat waardoor de grond wordt ingedeeld in de klasse 'wonen'. De overige mengmonsters voldoen aan de klasse 'landbouw/natuur'. De lichtverhoogde waarden voortkomend uit het bodemonderzoek zijn dusdanig gering verhoogd dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar mogen worden beschouwd. Ter plaatse van puinverharding zijn op het maaiveld en in het vrijgekomen materiaal visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in het mengmonster van het puin geen asbest is gemeten. Ten noorden van het voormalige clubgebouw van de scouting is een bodemverontreiniging aanwezig met zink en barium. Voor de ontwikkeling van het gebied dient deze gesaneerd te worden. Gezien de beperkte omvang (3 m³) is de gemeente Doetinchem het bevoegd gezag

Aanvullend verkennend bodem en asbestonderzoek

Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek zijn in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen aangetroffen. In de ondergrond zijn sporen roest waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond met sporen baksteen licht verhoogde gehalten kwik en lood zijn gemeten. In de zintuigelijk schone boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium gemeten. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de boven- en ondergrond aan de klasse 'achtergrondwaarde'. De bovengrond binnen het projectgebied is aanvullend onderzocht op PFAS. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond een marginaal verhoogd gehalte aan PFOS en PFOA bevat.

Op basis van het gehaal aan onderzoeksresultaten zijn geen milieukundige belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen de onderhavige onderzoekslocatie, c.q. bestemmingsplanwijziging. Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat er maximaal licht verhoogd gehalten en concentraties zijn gemeten. De licht verhoogde waarden zijn dusdanig gering verhoogd dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar mogen worden beschouwd.

Grondverzet

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

4.4 Ontploffbare oorlogsresten

Explosive Clearance Group heeft een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten. De resultaten van het vooronderzoek zijn vastgelegd in een rapport d.d. 11-5-2021 (zie bijlage 4 Onderzoek Ontploffbare Oorlogsresten). Middels het literatuur- en archiefonderzoek en de luchtfoto-interpretatie zijn er binnen het onderzoeksgebied geen indicaties achterhaald voor een verhoogde kans op de aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten. Het onderzoeksgebied is derhalve onverdacht op het aantreffen van Ontploffbare Oorlogsresten. Het advies is om de geplande werkzaamheden op reguliere wijze uit te voeren en het opsporingsproces niet verder voort te zetten. Hoewel er geen feitelijke aanleiding is om het onderzoeksgebied als verdacht te verklaren, zal het uitvoerend personeel voorafgaand aan werkzaamheden worden geïnstrueerd aan de hand van bijlage 3 van het Protocol Toevalsvondst. In het uitgevoerde vooronderzoek zoals opgenomen als bijlage 4 Onderzoek Ontploffbare Oorlogsresten ontbreekt in het onderzoeksgebied een deel van het plangebied. Explosive Clearance Group heeft te kennen gegeven dat het ontbrekende gebied dermate dichtbij het wel onderzochte gebied ligt dat het in de analyse is meegenomen. In het ontbrekende gebied zijn op basis van de analyse geen indicaties

achterhaald die leiden tot verdacht gebied.

4.5 Akoestiek

4.5.1 Wegverkeerslawaai

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

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Wehl binnen de geluidzone van de Broekhuizerstraat (N813/80 km weg) op ten minste 49 meter uit de as van de weg, de Doesburgseweg op ten minste 122 meter uit de as van de weg en de Keppelseweg (N814) op tenminste 245 meter uit de as van de weg. De locatie grenst in het zuiden aan het 30 km deel van de Doesburgseweg. In de nabijheid van de locatie liggen nog enkele 30 km wegen zonder geluidzone. Derhalve is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer (bijlage 5 Geluidbelasting wegverkeer op woninglocatie Fokkenkamp Wehl).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Broekhuizerstraat (N813) bedraagt op de gevels van de hoogst geluidbelaste woningen ten hoogste 52 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met 4 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Er dienen voor de geluidbelaste gevels van de hoogst geluidbelaste woningen hogere waarden te worden aangevraagd. De geluidbelasting door wegverkeer op de Doesburgseweg en de Keppelseweg (N814) bedraagt op alle woningen minder dan 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Hogere waarden voor de geluidbelasting door deze wegen zijn niet nodig. De geluidbelasting door wegverkeer op 30 km wegen bedraagt ten hoogste 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de geluidbelasting door wegverkeer op nietgeluidgezoneerde wegen (30 km/u).

Vanwege het wegverkeerslawaai op de Broekhuizerstraat (N813) is een besluit hogere waarde geluid van ten hoogste 52 dB noodzakelijk voor tien woningen in het plan. De betreffende woningen zijn op onderstaande kaart geel gearceerd. Het besluit hogere waarde geluid wordt parallel aan de procedure voor voorliggend bestemmingsplan genomen. Het aspect wegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.



4.5.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt op minimaal 800 meter afstand van de spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk. Aanvullend onderzoek is in het kader van railverkeerslawaai dus niet nodig. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

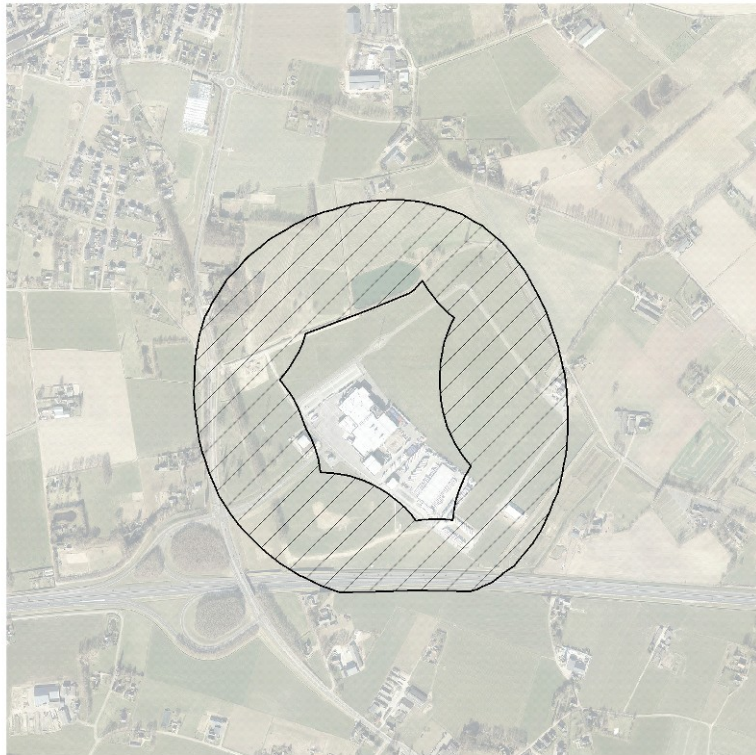
4.5.3 Industrielawaai/bedrijfszoning

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidzone moet zijn vastgesteld. Met deze zoning wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbepaald uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidzone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).


In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat het vastleggen, opheffen of wijzigen van een geluidzone moet plaatsvinden via het vaststellen van een bestemmingsplan. Niet is vastgelegd dat bestaande geluidzones opnieuw overgenomen moeten worden. Het opnemen van de geluidzone heeft dan ook vooral een signaleringsfunctie en is niet nodig vanuit het oogpunt van rechtszekerheid.

Onderzoek en conclusie

In Wehl liggen de bedrijventerreinen Diepenbroek-Zuid en A18 Bedrijvenpark. De afstand tot het (niet-gezoneerde) bedrijventerrein Diepenbroek-Zuid is dusdanig (ca. 1 km) dat dit bedrijventerrein en de ontwikkeling van Wehl Fokkenkamp niet op elkaar van invloed zijn. Daarnaast ligt Wehl Fokkenkamp ruim buiten de geluidzone van het gezoneerde bedrijventerrein A18 Bedrijvenpark (zie onderstaande afbeelding). Daarmee vormt het aspect industrielawaai geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.



Legenda

 Geluidzone A18 Bedrijvenpark

gemeente [gD] Doetinchem

4.6 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk."

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen(grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om onder andere de verkeersgerelateerde emissies (onder andere fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren. Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben

op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool wordt de toename van de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) bepaald. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechtert. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek en conclusie

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Voor deze berekening is uitgegaan van 53 woningen (worstcase 40 vrijstaande woningen en 13 sociale huurwoningen). Op basis van de bijbehorende CROW normen voor verkeersgeneratie wordt een toename van 401 voertuigbewegingen per etmaal verwacht.

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	401
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt een toename van 1,2 µg/m³ stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Daarmee overschrijdt plan Fokkenkamp niet de grens van de toegestane 3% verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor het plan geldt daarom dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stikstofdioxide en fijnstof in de buitenlucht. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Groepsrisico

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

Gemeentelijk beleid

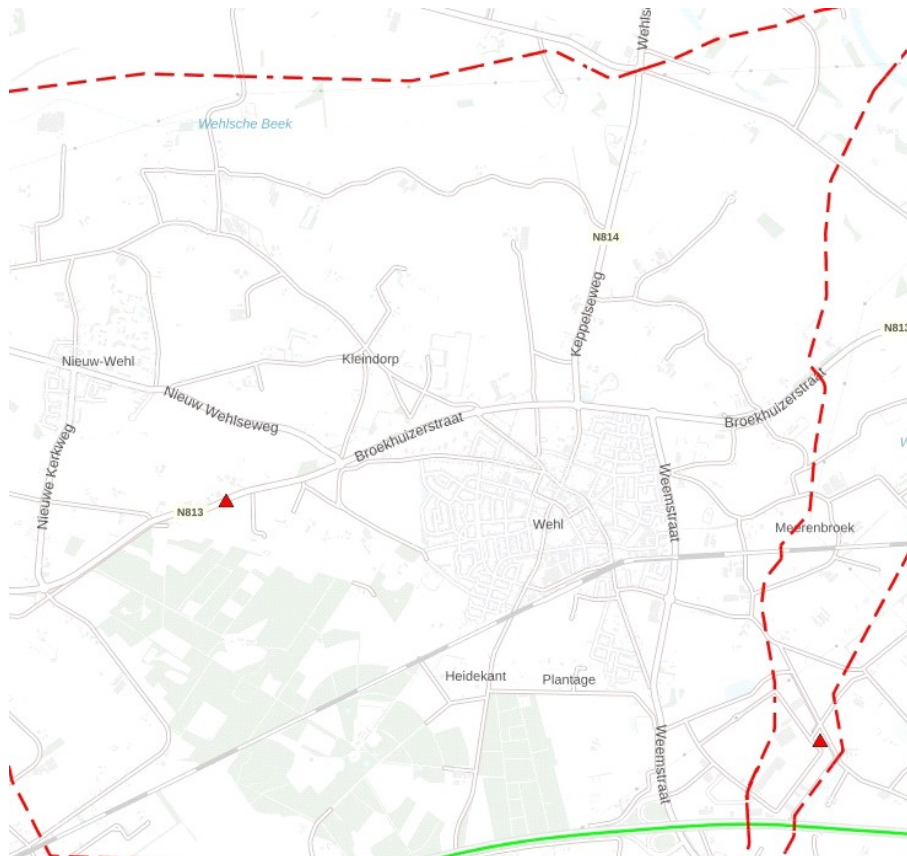
Door de gemeente Doetinchem is 'Het Extern Veiligheidsbeleid' vastgesteld d.d. 19 december 2013. De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daar waar de gemeente als bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft maakt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

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

Voor punten 1 t/m 5 heeft de gemeente een apart bestemmingsplan 'Parapluperziening Externe veiligheid - 2020' opgesteld. Dit bestemmingsplan is op 25 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Met dit bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan punten 1 t/m 5. De parapluperziening is integraal verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Onderzoek en conclusie

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Onderstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart rondom het plangebied.



Hieruit blijkt dat:

- a. In het plangebied geen stationaire bronnen en/of mobiele bronnen aanwezig zijn;
- b. In het plangebied geen buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn;
- c. Het plangebied zich niet bevindt binnen de risicocontour en invloedsgedebied van een Brzo-inrichting;
- d. In de directe omgeving geen inrichtingen (Bevi) aanwezig zijn waar de opslag van LPG plaatsvindt;
- e. In de directe omgeving zich geen infrastructuur bevindt dat onderdeel is van het Basisnet waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De A18 (onderdeel van Basisnet) bevindt zich op ca. 2 km afstand.

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

4.8 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier

richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Onderzoek en conclusie

Met voorliggend bestemmingsplan worden geen milieubelastende functies/activiteiten mogelijk gemaakt. Daarmee worden de bestaande woningen grenzend aan/in de omgeving van het plangebied niet belemmerd c.q. vindt geen toename van hinder en gevaar bij deze woningen plaats. Daarnaast zijn aangrenzend aan het plangebied geen bedrijven gelegen waar een richtafstand voor van toepassing is. Het meest nabij gelegen bedrijf is gelegen aan de Keppelseweg 21. Dit betreft een bedrijf in (tuin)meubelen. De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 100 m. Op basis daarvan hebben Wehl Fokkenkamp en het bedrijf geen invloed op elkaar.

Agrarisch bedrijf Broekhuizerstraat 10a Wehl

Aan de Broekhuizerstraat 10a, ter hoogte van het plangebied aan de overzijde van de Broekhuizerstraat, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en de locatie geldt een minimumafstand van 100 meter tussen de veehouder en een geurgevoelig object. Een deel van het plangebied Wehl Fokkenkamp ligt binnen die afstand van 100 meter. Dat deel is in eigendom van de eigenaar van de Broekhuizerstraat 10a en wordt door henzelf in ontwikkeling gebracht. De realisatie van woningen (geurgevoelig object) is binnen de afstand van 100 meter niet toegestaan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening/een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden zijn de gronden die binnen de geurcontour van 100 meter vallen voorzien van een voorwaardelijke verplichting. Die houdt in dat op deze gronden de bestemming Wonen gerealiseerd en in stand gehouden mag worden als ze niet meer liggen binnen een geurcontour. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening/een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

Paardrijvereniging

In het plan Fokkenkamp wordt een paardrijvereniging ingepast. Het is geen manege. Het betreft enkel een paardenbak om in te rijden. De paardenbak is geen dierenverblijf waarvoor de Wet geurhinder en veehouderij geldt. Er hoeft vanwege het aspect geur dus geen minimale afstand te worden gehouden tot geurgevoelige objecten zoals woningen. Gezien de afstand tussen de paardenbak en de nieuwe woningen wordt geur niet gezien als mogelijke hinderbron. De paardenbak is wel verlicht. Deze verlichting moet zodanig zijn gericht dat lichthinder bij woningen wordt voorkomen. Door dit gegeven in combinatie met de afstand tussen de paardenbak en de nieuwe woningen vormt het aspect licht geen belemmering.

Begraafplaats

Net buiten het plangebied ligt een begraafplaats. Voor begraafplaatsen geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 10 meter in verband met het eerbiedigen van de piëteit. Deze afstand wordt in het plan meer als voldoende gerespecteerd en vormt dus geen belemmering voor het plan.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet

is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

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

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

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

Onderzoek en conclusie

Voor voorliggend bestemmingsplan is een quickscan natuurtoets uitgevoerd (bijlage [6 Quickscan natuurtoets Wehl Fokkenkamp](#)). In navolging van de quickscan is aanvullend steenuilonderzoek uitgevoerd (bijlage [7 Aanvullend steenuilonderzoek](#)) en aanvullend onderzoek naar vleermuizen, ransuil en kleine marterachtigen (bijlage [8 Aanvullend onderzoek vleermuizen, ransuil en kleine marterachtigen Wehl Fokkenkamp](#)).

Quickscan natuurtoets

Uit de quickscan natuurtoets blijkt dat aanvullend onderzoek naar ransuil, steenuil en foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen noodzakelijk is. Aanvullend onderzoek naar overige beschermde soort(groep)en flora of fauna is niet noodzakelijk. Bij werkzaamheden en activiteiten dient altijd rekening te worden gehouden met (overige) broedvogels. Indien werkzaamheden en activiteiten plaatsvinden buiten het broedseizoen is de kans op conflicten met broedende vogels het kleinst. Bezette nesten mogen, ongeacht de tijd van het jaar, niet worden verstoord. Een AERIUS-berekening is noodzakelijk om vast te stellen of een vergunningsaanvraag met betrekking tot stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied "Rijntakken" en andere Natura 2000-gebieden noodzakelijk is. Nadere toetsing of vergunningsaanvraag voor het Gelders Natuurnetwerk is niet aan de orde. Een aantal van de opgaande groenstructuren binnen het plangebied voldoet aan de criteria voor beschermde houtopstanden. Indien er sprake is van het verwijderen van deze groenstructuren is een kapmelding bij de provincie Gelderland noodzakelijk.

Aanvullend steenuilonderzoek

Uit het gericht onderzoek naar de steenuil blijkt er door dat de geplande woningbouw een essentieel gedeelte van het foerageergebied van de steenuil verdwijnt. Om het verlies aan foerageergebied te compenseren moet het overgebleven leefgebied versterkt worden. Het compensatieplan dient door de provincie Gelderland goedgekeurd te worden middels een ontheffingsaanvraag.

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen, ransuil en kleine marterachtigen

Uit het flora- en faunaonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de beschermde soorten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en steenmarter. Als gevolg van de geplande werkzaamheden worden tijdelijk negatieve effecten verwacht en treedt verstoring op voor deze soorten.

Voor de laatvlieger geldt dat indien in het westelijk deel van het plangebied (zie paragraaf 5.1) een woonwijk wordt ontwikkeld een overtreding niet kan worden voorkomen. Voor de gewone dwergvleermuis geldt dat de aanwezige vliegroute zoals getoond in bijlage 2 behouden moet blijven. Voor de laatvlieger en mogelijk de gewone dwergvleermuis dient een ontheffing aangevraagd te worden. Deze soorten kunnen gezamenlijk in een aanvraag ingediend worden.

Conclusie

Voor voorliggend bestemmingsplan is een AERIUS-berekening gemaakt (zie 4.9.2). Een ontheffingaanvraag voor de steenuil is bij de Provincie Gelderland aangevraagd. Evenals een ontheffing voor de vleermuis. Het stedenbouwkundig plan is zodanig opgesteld dat de aanwezige vliegroute voor de gewone dwergvleermuis behouden blijft. Zie daarvoor onderstaande afbeelding waarin de vliegroute van de gewone dwergvleermuis is opgenomen.

Wehl, Gelderland

Aangetroffen vliegroute

Eelerwoude

Edo: 17-01-2010 Projectnr: 2020 Datum: 6-10-2011



Ontheffing Wnb vleermuis en steenuil

Uit de resultaten van aanvullend natuuronderzoek is gebleken dat door de geplande woningbouw in het plangebied

sprake is van aantasting van de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen van de vleermuis en steenuil. Om die reden heeft de gemeente Doetinchem op 5 juli 2023, op basis van het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid, een aanvraag bij de Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland ingediend voor een ontheffing in het kader van hoofdstuk 3 van de Wnb op grond van artikel 3.1 lid 2 voor het vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten, rustplaatsen of eieren van de steenuil en buizerd. De ontheffing en daaraan verbonden uit te voeren mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie zijn doorvertaald in een voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 13.3 van de regels.

Vleermuizen

Uit het uitgevoerde natuuronderzoek blijkt dat als de functionaliteit van het leefgebied van vleermuizen gegarandeerd kan worden, het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is voor de aangetroffen vleermuissoorten. De functionaliteit van het leefgebied kan worden gegarandeerd door bij de inrichting van het plangebied opgaande groenstructuren te behouden en verstoring door een toename van kunstlicht te voorkomen. Door het handhaven van bomen/groen die gelden als mitigatieroute of foerageergebied is geen ontheffing Wnb voor wat betreft vleermuizen nodig. Daarnaast is als specifieke gebruiksregels in de betreffende artikelen opgenomen dat uitsluitend vleermuisvriendelijke openbare en buitenverlichting mag worden toegepast binnen het plangebied. Door voor te schrijven dat in ieder geval uitsluitend niet-uitstralende verlichting/armaturen wordt toegepast, geen sprake is van verlichting van boomkronen en uitsluitend UV-vrije (led)lampen met een vleermuisvriendelijke lichtkleur worden toegepast.

4.9.2 Stikstofdepositie

Niet alle Habitattypen in Natura 2000-gebieden zijn even gevoelig voor verzuring, als gevolg van stikstofdepositie, maar grote delen van Natura 2000-gebied Rijntakken bestaan uit stikstofgevoelige Habitattypen. Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen niet leiden tot een verhoogde depositie van NOx/NH3 op Natura 2000-gebieden, niet in uitvoering gebracht worden zonder een vergunning Wet natuurbescherming.

In het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), die op 1 juli 2021 in werking is getreden, is onderzoek in relatie tot de aanlegfase van ontwikkelingen niet meer noodzakelijk. In de Wsn is namelijk een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen. Dit houdt in dat de door debouw mogelijk veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij een natuurvergunning. De vrijstelling geldt slechts voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw-, sloop en aanleg, en ander werkzaamheden en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt. Concreet betekent dit dat de aanlegfase sinds het inwerking treden van de Wsn niet meer berekend hoeft te worden. Voor de gebruiksfase dient wel een berekening gemaakt te worden.

Onderzoek en conclusie

Om de uitstoot van stikstof te bepalen, en daarmee het effect als gevolg van depositie op Natura 2000-gebieden, is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanlegfase (bijlage 11) als de gebruiksfase (bijlage 10). Voor de berekening is gebruik gemaakt van een landelijke standaard van woningtypen met bijbehorende emissiefactoren. Voor voorliggend bestemmingsplan is er voor gekozen zekerheidshalve uit te gaan van het woningtype met de grootste emissiefactor, namelijk een (gasloze) vrijstaande woning. Met een aantal van 53. Daarnaast is in de berekening ook de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen meegenomen. Uit de berekening is op te maken dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is in de aanlegfase en gebruiksfase dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof i.r.t Natura 2000-gebieden vormt daarmee geen belemming voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn. Vanuit de primaire taakgebieden zijn dit in de planperiode 2016-2021:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: **Veilig water**;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: **Voldoende water**;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: **Schoon water**;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: **Afvalwater**;
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: **Vaarwegbeheer**.

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

4.10.2 Watersysteem

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

Onderzoek en conclusie

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





4.10.3 Gemeentelijk Rioleringsplan

In paragraaf 3.5.8 is het rioleringsplan van de gemeente Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

4.10.4 Watertoets

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

Onderzoek en conclusie

Voor voorliggend bestemmingsplan is een watertoets (Bijlage 9 Watertoets Wehl Fokkenkamp) uitgevoerd. De watertoetstabel is in de navolgende tabel opgenomen. Daarop volgend wordt een toelichting gegeven op de behandelde thema's die relevant zijn. Deze toets is in de navolgende tabel opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering (primaire, regionale waterkering of kader)	1. Nee
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	2. Nee

Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Ja 2. Ja 3. Ja 4. Nee
Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Oppervlaktewater- kwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Ja
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in TOP-gebied?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig aspect

Toelichting riolering en afvalwaterketen

Ten gevolge van de ontwikkeling is er sprake van een toename van het afvalwater. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 3 inwoners per woning en een vuilwaterproductie van 120 liter per inwoner per etmaal verdeeld over 10 uur wordt een toename aan vuilwater verwacht van (60 woningen x 3,0 inwoner x 12 l/uur) = 2,16 m³/uur. Er wordt vanuit gegaan dat het bestaand gemeentelijks stelsel deze toename kan verwerken. Dit dient bij de nadere uitwerking verder beschouwd te worden.

Toelichting wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 11.500 m². Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Binnen het plangebied is veel ruimte aanwezig voor oppervlakkige berging. In het plangebied

zijn veel brede groene bermen en een honden uitlaatveld aanwezig welke ruimte bieden voor wadi's (greppels). De dimensioneringsberekeningen van de diverse voorzieningen zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Met de benoemde systeemkeuze kan regenbui T=10+10% (40 mm) worden opgevangen in het plangebied en vertraagd worden afgevoerd. In extreme situaties zou bui T=100+10% (80 mm) totaan maaiveld of op maaiveld geborgen kunnen worden zonder dat er waterschade optreedt. In de Doesburgseweg is een solitair stelsel van infiltratierielen aanwezig. In de verdere uitwerking van het waterhuishoudings- en rioleringsplan, wordt de mogelijkheid om een koppeling te maken met dit stelsel nader beschouwd.

Toelichting oppervlaktewaterkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen mogen geen verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit tot gevolg hebben. Vanuit het plangebied wordt hemelwater via een wadi geloosd op het oppervlaktewatersysteem (zie ook wateroverlast). Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden.

Toelichting grondwateroverlast

In het plangebied bevinden zich slecht doorlatende lagen. Om grondwateroverlast in de toekomstige situatie te voorkomen, wordt aanbevolen om slecht doorlatende lagen te doorbreken met bijvoorbeeld verticale zandsleuven.

Toelichting volksgezondheid

Om het risico op verdrinking te beperken worden flauwe taluds in de wadi's aangebracht.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

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

4.11.1 Archeologisch erfgoed

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

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

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

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

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

beschermingsregime meer of minder streng zijn.

De archeologische beleidskaarten zijn op 30 maart 2020 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. Met de 'Parapluerziening Archeologie – 2020', vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 27 mei 2021, is bepaald dat de regels ten aanzien van archeologie, die zijn opgenomen in de geldende plannen, deels vervallen en deels worden vervangen door de geactualiseerde regels. Onderstaande tabel geeft weer welke archeologische gebieden worden onderscheiden, welke uitgangspunten vanuit archeologiebeleid daar bij horen en welke dubbelbestemming wordt gehanteerd.

	uitgangspunten archeologiebeleid	dubbelbestemming / specifieke regels
<i>Archeologische waardevolle gebieden(AWG)</i>		
AWG categorie 1 (<i>beschermde archeologisch monument met attentiezone 50 m</i>)	altijd vergunningplicht	Waarde - Archeologisch monument
AWG categorie 2 (<i>archeologische monumenten met attentiezone 50 m</i>) & AWG categorie 4 (<i>historische stads- en dorpskern</i>)	bij bodemingrepen groter dan 50 m ² en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologie
Binnenstad Ei	bij bodemingrepen groter dan 15 m ² en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 1
AWG categorie 3 (<i>bekende archeologische vindplaats met rondom attentiezone van 50 m & loopgraaf of tankgracht</i>)	bij bodemingrepen groter dan 100 m ² en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 2
<i>Archeologische waardevol verwachtingsgebieden (AWV)</i>		
AWV categorie 5 (<i>hoog + afgedekt</i>)	bij bodemingrepen groter dan 250 m ² en dieper dan 40 cm	Waarde - Archeologische verwachting 3
AWV categorie 6 (<i>hoog</i>)	bij bodemingrepen groter dan 250 m ² en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologie verwachting 4
AWV categorie 7 (<i>middelmatig</i>)	bij bodemingrepen groter dan 1000 m ² en dieper dan 30 cm	Waarde - Archeologische verwachting 5
AWV categorie 8 (<i>laag</i>) & AWV categorie 9 (<i>laag voor nederzittingsresten, hoog voor geïsoleerde water gerelateerde archeologische resten</i>)	bij bodemingrepen dieper dan 30 cm - en bij plangebieden groter dan 5000 m ²	Waarde - Archeologische verwachting 6
AWV categorie 10 (<i>waterpartijen</i>)	n.v.t.	geen dubbelbestemming nodig
<i>Bodemverstoringen</i>		
vergraven	n.v.t.	dubbelbestemming baseren op AWG- of AWV-categorie
<i>Onderzoeksgebieden</i>		
Archeologisch onderzoek	n.v.t.	dubbelbestemming baseren op AWG- of AWV-categorie
Na onderzoek vrijgegeven	n.v.t.	geen dubbelbestemming nodig

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

Onderzoek en conclusie

In 2021 is door Hamaland Advies een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd (bijlage [12 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Wehl Fokkenkamp](#)). Het verkennend booronderzoek heeft laten zien dat binnen het plangebied de bodemopbouw vrijwel overal intact is. Verder zijn meerdere archeologische indicatoren aangetroffen. In elf van de achttien boringen zijn fragmenten handgevormd en gedraaid aardewerk uit de periode ijzertijd-late middeleeuwen, alsmede metaalslakken aangetroffen. De vondsten wijzen op de aanwezigheid van verscheidene vindplaatsen, waaronder vermoedelijk een nederzetting, binnen het plangebied. Geadviseerd is een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Op basis van de verzamelde informatie, determinatie en ruimtelijke spreiding van het vondstmateriaal is geconcludeerd dat binnen het plangebied potentieel een archeologische vindplaats aanwezig is: een nederzetting die in de ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen dateert. Op basis van de vooronderzoeken kon nog geen begrenzing van de vindplaats worden vastgesteld.

In 2022 heeft een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) plaatsgevonden (bijlage [13 Proefsleuvenonderzoek \(IVO-P\) Wehl Fokkenkamp](#)).

In voorliggend bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 'Waarde - Archeologische verwachting 3' opgenomen conform dat Parapluziening Archeologie - 2020

4.11.2 Cultuurhistorisch erfgoed

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de nota cultuurhistorie 'Continuïteit in Karakter' (vastgesteld 21 september 2017) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2013 (vastgesteld 30 mei 2013). In het plangebied zijn geen panden aanwezig die geïnventariseerd zijn als cultuurhistorisch waardevol.

4.12 Verkeer en parkeren

Wegcategoriseringsplan

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

- Stroomwegen (autosnelweg A18);
- Gebied ontsluitingswegen (50 km wegen);
- Erftoegangswegen 30 km wegen).

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

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

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

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

Gebiedsontsluitingswegen gemeente Doetinchem



De gebiedsontsluitingswegen in Doetinchem

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

Onderzoek en conclusie

Verkeersontsluiting

Wehl Fokkenkamp wordt op één plaats ontsloten. Gelet op het aantal woningen en de te verwachten verkeersbewegingen is dit ruim voldoende. De ontsluiting gebeurt door van de T-aansluiting Akkerstraat op de Doesburgseweg een kruispunt te maken. Verkeerskundig gezien is dit ook een veiliger en wenselijker oplossing dan twee T-aansluitingen na elkaar (Akkerstraat en iets verder de nieuwe ontsluiting). Tevens sluit dit aan bij de wens van de meeste bewoners. In de uitvoering wordt gekeken naar snelheidsremmende maatregelen op de Doesburgseweg.

Verkeersgeneratie in relatie tot ontsluiting

Op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - van parkeercijfers naar parkeernormen' is de verwachte verkeersgeneratie berekend voor de gehele ontwikkeling. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stedelijke zone: rest bebouwde kom
- stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk
- Sociale huur woning: 13
- Vrijstaande woning: 40 (worstcase)
- Correctie factor 1.11 t.b.v. (hogere) werkdaggemiddelden (ma t/m vr).

Woningtype	Verkeersgeneratie per woning min	Verkeersgeneratie per woning max	Verkeersgeneratie per woning gem	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie per etmaal	Correctie werkdaggemiddelden factor 1.11
Vrijstaand	7,8	8,6	8,2	40	328	365
Sociale huur	5,2	6,0	5,6	13	73	81
Totaal				53	401	446

De ontsluiting van Wehl Fokkenkamp vindt plaats op de Doesburgseweg. De Doesburgseweg is ingericht als erftoegangsweg. En kan daarmee 4000 motorvoertuigbewegingen per etmaal verwerken. In 2018 is een telling uitgevoerd ter hoogte van Doesburgseweg 15. Op dat moment was sprake van 1030 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Een theoretische toename van ongeveer 450 verkeersbewegingen per etmaal is dan ook te verwerken door de Doesburgseweg. De verwachte theoretische toename van het aantal motorvoertuigbewegingen leidt naar verwachting niet tot een significant effect op de doorstroming van de Broekhuizerstraat als provinciale weg. De Broekhuizerstraat is ingericht om grote aantallen motorvoertuigen er etmaal te verwerken; een toename van ongeveer 450 is vanuit dat perspectief niet substantieel te noemen.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft. De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem wordt voor voorliggend bestemmingsplan aangehouden. Het voldoen aan de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem is dan ook middels een dynamische verwijzing (in lijn met jurisprudentie van de ABRs, ECLI:NL:RVS:2015:2837) opgenomen in de gebruiksregels. Het plangebied is aangemerkt als "Rest bebouwde kom", waarmee aan de bijbehorende normering moet worden voldaan (zie onderstaande tabel).

Tabel 1.1: Parkeernormen voor Wonen

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

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.13 Veehouderijen en gezondheid

Op een afstand van ca. 850 meter van het woningbouwplan is een geitenhouderij gevestigd. Uit onderzoeken blijkt dat omwonenden binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij meer kans hebben op longontsteking. Daarom wordt dit gezondheidsaspect meegenomen in de belangenafweging en onderbouwing voor dit plan.

Gezondheidsonderzoeken

Uit landelijke onderzoeken 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO) van RIVM e.a. blijkt dat omwonenden binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij (met meer dan 50 geiten) meer kans hebben op longontsteking. De exacte oorzaak is nog niet bekend. Er is alleen vastgesteld dat het gezondheidsrisico afneemt naarmate de afstand tot de geitenhouderij toeneemt. Het risico is het grootst binnen de straal van 500 meter van een geitenhouderij en neemt af tot geen extra risico vanaf 2 km. Er worden landelijk nog VGO-vervolgonderzoeken uitgevoerd naar de oorzaak van het verhoogde gezondheidsrisico.

Advies

Door GGD-NOG is een maatwerkadvies geschreven (zie bijlage 15). GGD-NOG adviseert om uit voorzorg terughoudend te zijn met nieuwe woningbouwontwikkelingen in een straal van 2 km van een geitenhouderij. Terughoudend betekent niet dat niets meer kan. De boodschap is dat erover moet worden nagedacht en er een belangenafweging gemaakt moet worden. De hierna genoemde argumenten geven de belangenafweging weer.

Belangenafweging

Er is een groot maatschappelijk belang naar de komst van nieuwe woningen, ook in Wehl. Vanwege de afstand tussen het woningbouwplan en een geitenhouderij speelt het feit mee dat de verhoogde kans op longontsteking lager is naarmate de afstand tot geitenhouderijen groter is. Daarnaast bestaan over het gezondheidsaspect nog onzekerheden en nader onderzoek moet nog uitgevoerd worden. Door het benoemen van het gezondheidsrisico, inclusief de verwijzing naar de landelijke VGO-onderzoeken, kunnen nieuwe bewoners van dit woningbouwplan op de hoogte zijn van het aspect 'veehouderijen en gezondheid'. En daarmee de eigen en bewuste keuze maken om op deze locatie te gaan wonen.

Conclusie

Het aspect 'veehouderijen en gezondheid' vormt daarop geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Op basis van het stedenbouwkundig plan voor Wehl Fokkenkamp is in grote mate duidelijk voor welke doeleinden gronden en gebouwen gebruikt mogen worden en op welke locatie, daarom is dit bestemmingsplan opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit biedt een grote mate van rechtszekerheid. Tegelijkertijd is het bieden van flexibiliteit wenselijk om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals uitbreidingen van gebouwen en functies of het toelaten van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven.

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.

Bebouwingspercentage/bouwperceel

Het bebouwingspercentage wordt berekend op basis van de oppervlakte van het bouwperceel (niet o.b.v. het bouwvlak). Een begripsomschrijving van 'bouwperceel' is te vinden in de inleidende regels (artikel 1 Begrippen).

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. Het structurele groen is eerder beschreven in paragraaf 3.5.9. Groenstructuurplan Doetinchem 2017.

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.

5.2.2.3 Verkeer

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

5.2.2.4 Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Conform het planologisch beleid heeft het bouwvlak een afstand tot de voorste perceelsgrens van 3 meter en ook tot de zijdelingse perceelsgrens geldt een afstand van 3 meter. Bij de begrenzing aan openbaar gebied, bijvoorbeeld bij de functie natuur, water en verkeer is een afstand van 2 meter aangehouden. De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het type woning. Zo hebben vrijstaande woningen en twee-aaneen (twee-onder-een-kap) woningen maximaal een bouwvlakdiepte van 15 meter. Aaneengebouwde woningen hebben maximaal een bouwvlakdiepte van 13 meter. Waarbij altijd een minimale afstand van 2 meter tot de achterste perceelsgrens is aangehouden. Een uitzondering is gemaakt voor de percelen achter de bestaande woningen aan de Doesburgsweg. Daar is het bouwvlak 12 meter diep, om een minimale afstand tot de bestaande woningen te garanderen.

De bouwvlakken zijn voorzien van een bouwaanduiding. Zo is te zien of vrijstaande, twee-aaneen (twee-onder-een-kap), aaneengebouwde of gestapelde woningen aanwezig zijn. Als alleen de bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) van een vrijstaande woning aan elkaar gebouwd zijn, dan worden deze woningen ook gezien als vrijstaande woningen.

Ter plekke van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' geldt een maximum van 3 aaneengebouwde woningen per blok .

De maximaal toegestane goothoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen zijn in een maatvoeringssymbool op de plankaart opgenomen. Voor de percelen achter de bestaande woningen aan de Doesburgseweg geldt een lagere goot- en bouwhoogte (maximaal 1 laag met kap) dan voor de overige percelen.

Hoofdgebouwen

Ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak kan onder voorwaarden een afwijking worden verleend. Zo kan het hoofdgebouw gedeeltelijk tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwd worden als het bouwperceel grenst aan openbaar gebied, waarop de bestemming 'Groen', 'Water', 'Verkeer' of vergelijkbare bestemming rust.

Ook kan een afwijking worden verleend voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Zie hiervoor ook de algemene uitleg bij [Afwijking voor mantelzorg](#).

Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

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

nadrukkelijk uitgesloten. Wanneer een aangebouwde oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning, is het mogelijk om met een afwijking een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toe te staan in een vrijstaande bijbehorend bouwwerk. Hierbij moet het, als dat vanuit de bestemming noodzakelijk is vrijstaande bouwwerk wel een ruimtelijke eenheid vormen met de woning.

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

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

Wijzigen (bouw)aanduiding

In de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verschuiven van het bouwvlak. Ook is in kader van cultuurhistorie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwaanduiding onder voorwaarden te wijzigen. De nieuwe extra woning moet bijvoorbeeld passend zijn in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De aanduiding 'wonen uitgesloten' kan geheel of gedeeltelijk worden verwijderd. Dit kan onder bepaalde voorwaarden. Waaronder dat de nieuwe woning(en) moet(en) passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Ook moet de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar zijn. Dit betekent dat objectief vastligt dat de milieuhygiënische situatie ter plaatse (50 dB(A) contour) zodanig is gewijzigd, dat woningbouw uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verantwoord is, bijvoorbeeld door (geheel of gedeeltelijke) sanering of beëindiging van de nabij gelegen bedrijven.

Met een afwijkingsbesluit van B&W is een nieuwe woning mogelijk binnen de bestaande bouwaanduiding. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de nieuwe woning ruimtelijk passend zijn en de bouwaanduiding door de nieuwe woning niet wijzigen. De afwijking kan dus alleen toegepast worden bij aaneengesloten woningen en gestapelde woningen. Ook moet de woning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

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

Dakoverstekken

Steeds meer gebouwen worden voorzien van royale dakoverstekken. Dat heeft soms met architectuur te maken, maar vaak is de overkapte ruimte gewoon functioneel. De ruimte wordt dan bijvoorbeeld gebruikt als veranda (overdekt terras) of carport. Volgens de Nederlandse Norm (NEN) is tot 75 centimeter sprake van een overstek. Bij een grotere afmeting is sprake van een overkapping en dan telt de overkapte ruimte mee bij de berekening van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken. Dit is van belang omdat de oppervlakte is genormeerd.

Bouwwerken op daken

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

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en het daarin gelegen bouwvlak. Zij moeten op minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd. In het bouwvlak geldt niet de 'terugspringregel' van 1 meter. Bijbehorende bouwwerken in het bouwvlak mogen dus in één lijn met de voorkant van de woning staan. Deze afstand sluit aan op de stedenbouwkundige opzet van een woonwijk en voorkomt brede gevelaanzichten.

Overdekte eigen zwembaden (binnenbaden) zijn aan te merken als gebouwen. Op binnenbaden zijn daarom de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van toepassing.

Tijdelijke woonunits ter overbrugging van de bouwperiode

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

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

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

5.2.2.5 Waarde - Archeologie en Archeologische verwachting

Archeologie

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1, 2, 3, 4, 5 en 6' zijn eerder in de toelichting al uitgelegd in paragraaf 4.11.1. Op voorliggend bestemmingsplan zijn van toepassing 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Archeologische verwachting 2', '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.

5.2.2.6 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden

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

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

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

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

Deze voorwaarden zijn als volgt uit te leggen:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen:
als een afwijking of wijziging op een aangrenzend perceel van zodanige invloed is dat deze grond, minder goed te gebruiken is dan het was, dan is het niet gewenst om aan de afwijking of wijziging mee te werken;
- b. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is:
ten aanzien van de binnen een regeling toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de milieu- en andere aspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking. Als hierdoor de omgeving nadelig belast wordt, dan is medewerking niet gewenst;
- c. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is:
de (met name) financiële uitvoerbaarheid van een plan moet hierbij onderbouwd worden. Aan een (financieel) niet haalbaar plan kan niet meegewerkt worden.

5.2.2.7 Specifieke gebruiksregel voor parkeren

Daar waar het relevant is voor de bestemming, is een specifieke gebruiksregel voor parkeren opgenomen. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel. In Doetinchem ligt het parkeerbeleid vast in de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020' en 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017. In het bestemmingsplan wordt tot uitdrukking gebracht, dat bij de toets op het onderdeel parkeren, deze beleidsregel betrokken moet worden bij bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik.

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

5.2.2.8 Specifieke gebruiksregel vleermuisvriendelijke verlichting

Daar waar relevant is voor de bestemming, is een specifieke gebruiksregel vleermuisvriendelijke verlichting opgenomen. Met deze gebruiksregels wordt geborgd dat bij het gebruik van de gronden conform de bestemmingsomschrijving, indien van toepassing, vleermuisvriendelijke verlichting wordt toegepast. Daarmee wordt gewaarborgd dat het leefgebied van vleermuizen niet wordt aangetast, wat op basis van aanvullend natuuronderzoek noodzakelijk wordt geacht.

5.2.2.9 Afwijking voor mantelzorg

Bij alle woningen is een afwijking bij de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor het toestaan van een mantelzorgwoning. De afwijking is bedoeld voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden, bijvoorbeeld dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is.

5.2.2.10 Afwijking voor bouwen buiten bouwvlak

Bij veel bestemmingen is de afwijking opgenomen om te bouwen buiten het bouwvlak mits het bouwperceel aan de

zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust. Ook wordt gezegd dat de naar de weg gekeerde bouwgrens niet mag worden overschreden. Hierbij wordt bedoeld de bouwgrens aan de wegzijde van het gebouw (meestal de voorkant van het gebouw). Deze mag dus niet overschreden worden. Veelal is hier ook een verkeersbestemming opgenomen. Aan de zijkant of achterkant van een gebouw kan ook een verkeersbestemming gelden. Als sprake is van een parkeerplaats, dan kan de bouwgrens wél worden overschreden. Voor hoeksituaties met twee keer een verkeersbestemming geldt maatwerk. Advies kan hiervoor ingewonnen worden bij de stedenbouwkundige.

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.

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 - mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie 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 verleende ontheffing Wet natuurbescherming door de Provincie Gelderland. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat het plangebied in ontwikkeling mag worden genomen als uitvoering is gegeven aan de mitigerende maatregelen en gebiedscompensatie en deze ook in stand worden gehouden.

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 windwakkels 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.

5.2.3.6 Overige regels

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

Op 24 november 2022 is door de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem de grondexploitatie Wehl Fokkenkamp vastgesteld. De te maken kosten voor de ontwikkeling van Wehl Fokkenkamp maken onderdeel uit van deze grondexploitatie. Voor de ontwikkeling van Wehl Fokkenkamp is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. In de grondexploitatie is met een potentieel planschaderisico rekening gehouden.

De grond in het noordelijke deel van het plangebied is geen eigendom van de gemeente Doetinchem, maar is eigendom van een Agrariër. Voor de ontwikkeling van dit noordelijke deel heeft de gemeente met de agrariër/ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere het kostenverhaal, de planschade en een voorwaardelijke grondverkoop van de gemeente aan de ontwikkelaar opgenomen. Het kostenverhaal betreft een evenredige bijdrage in de totale ontwikkelingskosten; zowel voor de historische kosten, voor de aanleg van infrastructurele werken rondom het plangebied als de ambtelijke kosten in verband met het opstellen van het bestemmingsplan die niet via de leges in rekening worden gebracht.

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

7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook is het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel en de Provincie Gelderland.

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld en de resultaten van het vooroverleg met diverse instanties.

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.

7.2 Vooroverleg

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

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel.

Op basis van richtlijnen van de rijksoverheid is vooroverleg met deze instantie niet nodig. Er is geen rijksbelang dat hiertoe aanleiding geeft.

Provincie Gelderland

De Provincie Gelderland heeft op 22 november 2022 gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan en heeft aangegeven dat in het plan de provinciale belangen Wonen en Klimaatadaptatie een rol spelen. De provincie heeft geconcludeerd dat het belang Klimaatadaptatie goed is meegewogen in het plan. Met betrekking tot het belang Wonen had de provincie nog een aantal opmerkingen. Geconstateerd is dat het plan voldoet aan de wens van een derde sociale en een derde betaalbare woningen. Opgemerkt is dat het actuele geldende woonbeleid moet worden verwerkt in het bestemmingsplan en dat de provincie vraagtekens heeft over het adaptief programma van dit plan.

Met name het adaptief programmeren in relatie tot het verzekeren van de sociale huur dient te worden onderbouwd. Ten aanzien van de Wet natuurbescherming heeft de provincie gewezen op de verantwoordelijkheid van de gemeente zelf voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De reactie van de provincie Gelderland heeft geleid tot aanpassing van de toelichting met name met betrekking tot het regionaal en gemeentelijk woonbeleid.

Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap heeft op 23 november 2022 gereageerd met een positief advies op het ontwerpbestemmingsplan. De toegezonden watertoets van Civicon d.d. 13-05-2022 (bijlage 9) is akkoord bevonden en het Waterschap is van mening dat de watertoets goed is overgenomen in de waterparagraaf van de toelichting op het bestemmingsplan.

De conclusie is dan ook dat de wateraspecten in het voorliggende bestemmingplan 'Wehl Fokkenkamp – 2023' goed zijn verwerkt.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Nadat in november 2020 het college van B&W had besloten (een GO-besluit) verder te werken aan het project, is gestart met het opstellen van een traject waarin met name de omwonenden een rol zouden krijgen in het meedenken over de invulling van het gebied. Middels een drietal duo-sessies (aanwonenden en er-op-uitkijkenden) zijn de

omwonenden betrokken geweest bij het opstellen van de uiteindelijke stedenbouwkundige verkaveling. In de eerste sessie (februari 2021) is met name het waarom van het project besproken en is gevraagd om de gemeente input te geven voor het uitwerken van het plan. Dit heeft geleid tot veel input, zowel tijdens de bijeenkomst als daarna in de geboden mogelijkheid om per mail te reageren. Ook is door een aantal mensen aangegeven niets te zien in het ontwikkelen van dit stukje buitengebied naar woningbouw. Tijdens de tweede bijeenkomst (mei 2021) zijn een drietal verkavelingen getoond. Aan de hand van die drie verkavelingen zijn de (geanonimiseerde) opmerkingen van de omwonenden besproken en beantwoord. Tijdens de derde en laatste bijeenkomst (september 2021) is het laatste stedenbouwkundige plan getoond. Daarnaast is een projectwebsite ingericht als onderdeel van de website van de gemeente Doetinchem. Daar is informatie over de stand van zaken van het project te vinden, de uitkomsten van de verschillende sessies en zijn veelgestelde vragen te vinden.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1 Laddertoets Wehl Fokkenkamp

1 Laddertoets Wehl Fokkenkamp

2 Verkennend bodemonderzoek

2 Verkennend bodemonderzoek

3 Aanvullend bodemonderzoek

3 Aanvullend bodemonderzoek

4 Onderzoek Ontplobbare Oorlogsresten

4 Onderzoek Ontplobbare Oorlogsresten

5 Geluidbelasting wegverkeer op woninglocatie Fokkenkamp Wehl

5 Geluidbelasting wegverkeer op woninglocatie Fokkenkamp Wehl

6 Quicksan natuurtoets Wehl Fokkenkamp

6 Quicksan natuurtoets Wehl Fokkenkamp

7 Aanvullend steenuilonderzoek

7 Aanvullend steenuilonderzoek

8 Aanvullend onderzoek vleermuizen, ransuil en kleine marterachtigen Wehl Fokkenkamp

8 Aanvullend onderzoek vleermuizen, ransuil en kleine marterachtigen Wehl Fokkenkamp

9 Watertoets Wehl Fokkenkamp

9 Watertoets Wehl Fokkenkamp

10 AERIUS-berekening gebruiksfase Wehl Fokkenkamp

10 AERIUS-berekening gebruiksfase Wehl Fokkenkamp

11 AERIUS-berekening aanlegfase Wehl Fokkenkamp

11 AERIUS-berekening aanlegfase Wehl Fokkenkamp

12 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Wehl Fokkenkamp

12 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Wehl Fokkenkamp

13 Proefsleuvenonderzoek (IVO-P) Wehl Fokkenkamp

13 Proefsleuvenonderzoek (IVO-P) Wehl Fokkenkamp

14 Maatwerkadvies gezondheidsaspecten woningbouw Wehl

14 Maatwerkadvies gezondheidsaspecten woningbouw Wehl