

## BROEKSTRAAT 6 WEHL - 2022

gemeente Doetinchem

# INHOUDSOPGAVE

<b>regels</b>	<b>3</b>
hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
artikel 1 Begrippen	4
artikel 2 Wijze van meten	12
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
artikel 3 Agrarisch	15
artikel 4 Wonen	16
artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 6	21
hoofdstuk 3 Algemene regels	24
artikel 6 Anti-dubbelregel	24
artikel 7 Algemene bouwregels	24
artikel 8 Algemene gebruiksregels	25
artikel 9 Algemene aanduidingsregels	26
artikel 10 Algemene afwijkingsregels	26
artikel 11 algemene wijzigingsregels	28
artikel 12 Overige regels	28
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
artikel 13 Overgangsrecht	29
artikel 14 Slotregel	29
<b>bijlagen bij regels</b>	<b>30</b>
Bijlage 1 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'	31
Bijlage 2 Landschapstypen	32
Bijlage 3 Leidraad Toetsingskader Landschapelementen	33
Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	34
Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	35
Bijlage 6 Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Wehl	36
Bijlage 7 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem	37
Bijlage 8 Landschappelijk inpassingsplan Broekstraat 6 Wehl	38
Bijlage 9 Ruimtelijke richtlijnen VAB	39
<b>toelichting</b>	<b>40</b>
1 Inleiding	41
1.1 Aanleiding en doel	41
1.2 Plangebied	41
1.3 Geldend ruimtelijk plan	41
2 Planbeschrijving	43
2.1 Huidige situatie	43
2.2 Ruimtelijke analyse	43
2.3 Toekomstige situatie	43

3 Beleidskader	45
4 Haalbaarheid	46
5 Wijze van bestemmen	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Toelichting op de regels	47
6 Economische uitvoerbaarheid	51
7 Procedure	52
7.1 Algemeen	52
7.2 Overleg	52
<b>bijlagen bij toelichting</b>	<b>53</b>
Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 6 Wehl	54
Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Landschappelijk inpassingsplan	55
Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek	56
Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	57
Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Stikstofberekening	58
Bijlage 5a bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage stikstofberekening	59
Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Quicksan flora en fauna	60
Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie	61
Bijlage 7a bij ruimtelijke onderbouwing - Boorstaten verkennend booronderzoek archeologie	62
Bijlage 8 Beoordeling rapport archeologie ODA Broekstraat 6 Wehl	63

# REGELS

# **hoofdstuk 1 Inleidende regels**

## **artikel 1 Begrippen**

### **1.1 aan huis gebonden bedrijf**

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

### **1.2 aan huis gebonden beroep**

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

### **1.3 aanduiding**

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

### **1.4 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.5 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;

### **1.6 agrarisch bedrijf**

een bedrijf dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten, zoals het telen van gewassen, het fokken en/of houden van dieren, waaronder productiegerichte paardenhouderijen;

### **1.7 agrarische bedrijvigheid**

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten, zoals het telen van gewassen, het fokken en/of houden van dieren, waaronder productiegerichte paardenhouderijen;

### **1.8 ander bouwwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### **1.9 antenedrager**

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

### **1.10 archeologisch deskundige**

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

### **1.11 archeologisch onderzoek**

een onderzoek gericht op het opsporen, 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;

### **1.12 archeologische verwachting**

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

### **1.13 archeologische waarde**

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

### **1.14 bebouwing**

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

### **1.15 bebouwingspercentage**

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

### **1.16 bedrijf**

een zelfstandige productie-eenheid;

### **1.17 beperkt kwetsbaar object**

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

### **1.18 bestaand gebruik/bestaande bebouwing**

op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig of op grond van een vergunning toegestaan, daaronder valt niet het bouwwerk of gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, tenzij het gemeentebestuur in een voorkomend geval uitdrukkelijk anders heeft besloten;

### **1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.20 bestemmingsplan**

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

### **1.21 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.22 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.23 boeiboord**

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

### **1.24 bouwen**

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

### **1.25 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.26 bouwlaag**

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

### **1.27 bouwperceel**

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

### **1.28 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.29 bouwvlak**

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

### **1.30 bouwwerk**

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

### **1.31 dagrecreatie**

recreatie in de vorm van:

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

### **1.32 detailhandel**

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

### **1.33 dienstverlening**

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

### **1.34 dierenverblijf**

een dierenverblijf als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

### **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 het 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 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;

### **1.39 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;

### **1.40 functioneel verbonden**

huisvesting in verband met mantelzorg wordt in dit plan aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw, een en ander zoals bedoeld in artikel 1, lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

### **1.41 gebouw**

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



#### **1.42 gevaarlijke stof**

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

#### **1.43 hoofdgebouw**

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

#### **1.44 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;

#### **1.45 inpandig bijbehorend bouwwerk**

bijbehorend bouwwerk dat geïntegreerd is in het hoofdgebouw;

#### **1.46 kantoor**

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

#### **1.47 kantoor- of praktijkruimte aan huis**

een beroepswerkruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf of vrij beroep;

#### **1.48 kleine windturbine**

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

#### **1.49 kwetsbaar object**

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

#### **1.50 landbouwhuisdieren**

landbouwhuisdieren, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer;

#### **1.51 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;

#### **1.52 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

#### **1.53 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;

#### **1.54 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;

#### **1.55 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

#### **1.56 onderbouw**

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

#### **1.57 ondergronds bouwwerk**

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

#### **1.58 overig bouwwerk**

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

#### **1.59 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie;

#### **1.60 paardrijbak**

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een ondergrond, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

#### **1.61 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

#### **1.62 peil**

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,30 m;

- b. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. als in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: het hoogste punt van het aansluitende afgewerkte bouwperceel (incidentele verhogingen niet meegerekend);

### **1.63 plaatsgebonden risico (PR)**

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

### **1.64 plaatsgebonden risicocontour 10-6**

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

### **1.65 plan**

het bestemmingsplan 'Broekstraat 6 Wehl - 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0222.BgB007-0001 van de gemeente Doetinchem;

### **1.66 praktijkruimte**

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, gelegen in of aansluitend aan een woning en behorend bij die woning, voor de uitoefening van medische, paramedische en andere vrije beroepen en/of administratieve of daarmee gelijk te stellen beroepen;

### **1.67 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;

### **1.68 risicobron**

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

6. transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor die vallen per 1 april 2015 onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
7. transportleidingen voor gas, olie en chemicaliën (buisleidingen) die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);

### **1.69 risicocontour**

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

### **1.70 ruimtelijke uitwerking**

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

### **1.71 seksinrichting**

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

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

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel, met uitzondering van thuisprostitutie;

### **1.72 silo**

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

### **1.73 stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige**

een beleidsmedewerker van de gemeente, belast met de stedenbouwkundige en cultuurhistorische adviezen;

### **1.74 thuisprostitutie**

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

### **1.75 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;

### **1.76 toegangspartij**

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

### **1.77 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie**

het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de gebiedsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak is toegestaan;

### **1.78 vliering**

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

### **1.79 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;

### **1.80 vrij beroep**

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (zie Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars);

### **1.81 vrije beroepsoefenaar**

iemand die wordt ingehuurd om zijn/haar individuele persoonlijke, artistieke en/of academische kwaliteiten;

### **1.82 vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.83 wegen**

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

### **1.84 woning**

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

### **1.85 woonfunctie**

wonen in enge zin;

### **1.86 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;

## **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 hoogte van een windmolen**

vanaf het peil tot aan de as van de windmolen;

## **2.9 de inhoud van een bouwwerk**

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

## **2.10 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.11 de oppervlakte van een overkapping**

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

### **2.12 de vloeroppervlakte van een woning**

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

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- c. extensieve dagrecreatie, zandwegen, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
- d. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;
- f. ontsluiting van anders dan voor agrarisch aangewezen gronden en bouwwerken die enkel via 'Agrarisch' te bereiken zijn;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen alleen 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 gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- b. realisatie van kuilvoerplaten, tunnelkassen, mestopslag, silo's, paardrijbakken en trainingsmolens is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van:
  1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en op ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, maximaal 2 m bedragen;
  2. bouwwerken voor kuilvoerplaten maximaal 3 m bedragen;
  3. trainingsmolens en kassen maximaal 6 m bedragen;
  4. bouwwerken voor mestopslag maximaal 8 m bedragen, waarbij een maximale goothoogte van 6 m geldt;
  5. silo's, luchtwassers, antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  6. windmolens maximaal 15 m bedragen.

#### 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 Mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolens en/of paardrijbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub b voor het bouwen van een mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolen en/of paardrijbak buiten het bouwvlak, dan wel aansluitend op het bestemmingsvlak 'Wonen' onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. maximaal één mestopslag buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m;
- c. de kuilvoerplaten buiten het bouwvlak een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> mogen hebben en een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. maximaal één trainingsmolen zonder overkapping buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een maximale diameter van 20 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- e. de terreinafscheiding voor de paardrijbak maximaal 2 meter bedraagt;
- f. geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- g. het bouwwerk moet landschappelijk worden ingepast, hiertoe moet van te voren een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd dat voldoet aan het bepaalde in Bijlage 1 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing', Bijlage 2 Landschapstypen en Bijlage 3 Leidraad Toetsingskader Landschapelementen. Een inpassingsplan hoeft niet te worden overlegd als landschappelijke inpassing niet nodig is bijvoorbeeld vanwege de reeds aanwezige beplanting. Over het inpassingsplan of over de vraag of dat plan nodig is, wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap.

## artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 6 woningen, uitsluitend in de vorm van twee-onder-een-kap woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- b. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- c. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de woning;
- d. tuinen, erven en (verplichte) erfonthoudingswegen voor woningen;
- e. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

#### 4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. bij aanwezigheid van een bouwvlak is realisatie van een woning alleen toegestaan binnen dit bouwvlak;
- b. de inhoud van een woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume(m<sup>3</sup>)', de inhoud per woning niet meer bedragen dan de aangegeven inhoud;
- d. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;

- e. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- f. herbouw van een bestaande woning is slechts toegestaan op dezelfde plaats.

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m<sup>2</sup> per bestaande woning bedragen;
- b. er zijn maximaal twee vrijstaande gebouwen toegestaan ten behoeve van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat één gebouw binnen het hoofdbestemmingsvlak en één gebouw binnen de aanduiding 'bijgebouw' is toegestaan;
- c. de gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van nieuw te realiseren woningen mag per woning maximaal 100m<sup>2</sup> bedragen, waarvan 50 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandig bijgebouw' en 50m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – in pandige bijgebouw' mogen bijbehorende bouwwerken in het hoofdgebouw gerealiseerd worden, waarbij:
  - 1. de oppervlakte per bouwlaag gemeten moet worden voor het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder c;
  - 2. de inhoud van bijbehorende bouwwerken niet meetelt bij de maximale toegestane inhoud van de woning zoals opgenomen in lid 4.2.2 sub b en c;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. De als zodanige aangeduide grond dient niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II, behorende bij het Besluit omgevingsrecht;
- 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 en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandige bijgebouwen' mag de maximale goothoogte gelijk zijn aan de goothoogte van de woning;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in pandige bijgebouwen' de maximale bouwhoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte van de woning.

#### 4.2.4 Erkers en toegangspartijen

Erkers en toegangspartijen mogen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

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

#### 4.2.5 Overkappingen

Bouwwerken in de vorm van overkappingen mogen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
  - 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
  - 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;

- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk, zoals een erfafscheiding;
- d. in lid 4.2.3 opgenomen oppervlakenorm onverminderd van kracht blijven.

#### **4.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
  - 1. erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel, maximaal 2 m bedragen;
  - 2. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
  - 3. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
  - 4. antenedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de 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 en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij een stedenbouwkundig -cultuurhistorisch deskundige.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **4.4.1 Bouwhoogte overkapping**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich ervoor leent.

##### **4.4.2 Aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub d voor de realisatie van één of meer aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken onder de voorwaarden dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (in- en uitpandig) maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning mag bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd;
- b. de bijbehorende bouwwerken uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd;
- c. de goothoogte van de bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen; 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;
- d. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- e. er wordt voldaan aan het 'boerenerfprincipe', zoals beschreven in en overeenkomstig Bijlage 9 Ruimtelijke richtlijnen VAB;
- f. vooraf advies wordt ingewonnen bij een stedenbouwkundige.

### 4.4.3 Herbouw woning op een andere plek

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder f en toestaan dat een woning op een andere dan de bestaande plek binnen het hoofdfuncievlak wordt gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw moet plaatsvinden binnen het hoofdfuncievlak;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende gronden, alsmede de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de geluidbelasting van het industrielawaai, wegverkeer en/of railverkeer op de gevels van de nieuwe woning is niet hoger dan de voorkeurswaarde in het kader van de Wet geluidhinder;
- d. de ruimtelijke uitwerking van het plan moet aanvaardbaar zijn;
- e. de overige bouwregels blijven onverminderd gelden.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en of beroepen

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep of een escortbedrijf, onder de voorwaarden dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep mag niet meer dan 40 % van de som van de vloeroppervlakte van de woning én de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt, waarbij de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m<sup>2</sup> mag zijn in deze som;
- c. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- d. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- e. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- f. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
  1. internetverkoop (internetwinkels);
  2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
  - i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
  - j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- k. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
  - l. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- m. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

### 4.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 Bijlage 7 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, met dien verstande dat wanneer

deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **4.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan als binnen 1 jaar na in gebruik name van de gronden overeenkomstig met de bestemming 'Wonen' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het 'Landschappelijke inpassingsplan Broekstraat 6 Wehl', 01-12-2022, zoals opgenomen in Bijlage 8 Landschappelijk inpassingsplan Broekstraat 6 Wehl.

## **4.6 afwijken van de gebruiksregels**

### **4.6.1 Afwijken landschappelijke inpassing**

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.3. en daarmee een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan dan uitgewerkt in het 'Landschappelijke inpassingsplan Broekstraat 6 Wehl', 01-12-2022. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanpassing is ondergeschikt, dat wil zeggen dat de hoofdropzet van de landschappelijke inpassing intact blijft, of de aanpassing voortvloeit uit fysieke omstandigheden die maken dat na uitvoering beperkt tot geen sprake kan zijn van duurzame instandhouding;
- b. de landschappelijke inpassing na aanpassing nog steeds voldoet aan het bepaalde in Bijlage 1 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing', Bijlage 2 Landschapstypen en Bijlage 3 Leidraad Toetsingskader Landschapelementen.
- c. Over de aangepaste landschappelijke inpassing is advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap en/of ecologie;
- d. Als gebruik gemaakt wordt van deze afwijking, wordt de gewijzigde landschappelijke inpassing beschouwd als zijnde onderdeel van de voorwaardelijke verplichting als bedoeld in 4.5.3.

## **4.7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **4.7.1 Verbod**

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie', voortvloeiend uit Bijlage 6 Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Wehl, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### **4.7.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 4.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
  2. het normale onderhoud betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van bevoegd gezag;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

### **4.7.3 Beoordelingsruimte**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet

kan worden verlangd;

- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig- cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

## **artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 6**

### **5.1 bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 6' 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.

### **5.2 bouwregels**

#### **5.2.1 Archeologisch rapport**

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische 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.

#### **5.2.2 Advies archeologisch deskundige**

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

#### **5.2.3 Geen archeologisch rapport**

Het bepaalde onder lid 5.2.1 sub a geldt niet als:

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

- 5.000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### **5.3 nadere eisen**

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

### **5.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.4.1 Vergunningplicht**

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden 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 5.000 m<sup>2</sup> of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> 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 5.000 m<sup>2</sup> of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning 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 of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in lid 5.4.1 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 het in werking treden 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.

#### **5.4.3 Beoordelingscriteria**

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

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

#### **5.4.4 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.

#### **5.4.5 Advies archeologisch deskundige**

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

#### **5.5 wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander 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 6' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.



## hoofdstuk 3 Algemene regels

### artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

#### 7.1 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 deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden (zie ook 7.4);
- 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.

#### 7.2 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 7.1 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 7.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 7.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 7.1 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.

### **7.3 Bestaande maten**

In de gevallen waarin een situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van een bestaand bouwwerk ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van hetgeen in Hoofdstuk 2 bestemmingsplanregels is voorgeschreven, is deze bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend.

### **7.4 Ondergronds bouwen**

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

## **artikel 8 Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Verboden gebruik**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd:

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd:
  1. het gebruik als staan- en/of ligplaats voor wagens- en/of onderkomens;
  2. het gebruik als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
  3. het gebruik als opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
  4. het gebruik als stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
  5. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
  6. seksinrichting, tenzij het 'thuisprostitutie' betreft;
  7. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
  8. voorzieningen voor een 24 uur begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justiteel verleden;
  9. het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
  10. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk, vrij in het gebouw staande plateau's en vergelijkbare constructies inbegrepen, voor het bedrijfsmatig houden van dieren;
  11. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of het niet in stand houden van de beplanting die is aangebracht in het kader van de landschappelijke inpassing, zoals vastgelegd in het landschappelijke inpassingsplan Broekstraat 6 Wehl (Bijlage 8 Landschappelijk inpassingsplan Broekstraat 6 Wehl) bij de regels, danwel een aanpassing hiervan die op basis van artikel 4.6.1 tot stand is gekomen.
- b. het bepaalde onder sub a sub 1 tot en met 5 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.

### **8.2 Afwijken verboden gebruik**

#### **8.2.1 Toestaan gebruik - opwekken van duurzame energie**

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

## **artikel 9 Algemene aanduidingsregels**

### **9.1 overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten**

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.

## **artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Algemeen**

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

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m<sup>3</sup> en de goothoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- c. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemming of 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;
- d. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 20 m, onder voorwaarden dat:
  1. de betreffende gronden niet zijn gelegen in de bestemming 'agrarisch met waarden';
  2. landschappelijke verstoringen zo beperkt mogelijk blijven.
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten op hoogspanningsmasten tot een gezamenlijke hoogte van maximaal 40 m.

### **10.2 Afwijken van de bouwregels**

#### **10.2.1 Hoogte terrein- en erfafscheidingen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde voor erf- en terreinafscheidingen voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 m op minder dan 1 m achter de voorgevel en voor de voorgevel, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. daardoor geen overwegend ondoorzichtige erfafscheidingen ontstaan;
- c. als de erfafscheiding grenst aan de bestemming 'Verkeer', hierdoor geen verkeersonveiligheidsituatie ontstaat.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor erf- en terreinafscheidingen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'.

#### **10.2.2 Inhoud woning bij monument of aanduiding 'cultuurhistorie'**

Het bevoegd gezag kan,

- een gebouw binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft, of
- als sprake is van een monument,

bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bepaalde maximale inhoud van een woning tot een

maximum van de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing van de woning onder voorwaarden dat:

- a. één en ander bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of het monument, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige;
- b. het aantal woningen niet toeneemt.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing in de bestemming 'Wonen'.

### **10.2.3 Tijdelijke woonunit voor mantelzorg**

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

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor woningen in de bestemming 'Wonen'.

## **10.3 Afwijken van de specifieke gebruiksregels**

### **10.3.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de specifieke gebruiksregels van de betreffende bestemming over aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen in combinatie met 4.5.1 sub e voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in [Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven](#).

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

### **10.3.2 Mantelzorg**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de (algemene)gebruiksregels en toestaan dat een (gedeelte van een) al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met de woning;
  2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij de desbetreffende woning;
  3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

4. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
  5. de hoogte norm voor bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning blijft onverminderd van kracht;
  6. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit;
- b. Het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat de onder nummer 2 genoemde oppervlaktenorm wordt overschreden;
  - 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 plan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte.

Deze afwijking van de gebruiksregels is alleen van toepassing bij woningen in de bestemming 'Wonen'.

### **10.3.3 Opwekken duurzame energie met behulp van zonnepanelen**

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

- a. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, binnen het deel van het perceel dat als erf gebruikt wordt;
- b. de bouwhoogte van zonnepanelen maximaal 1,5 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte van de zonnepanelen maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hierover vooraf advies is ingewonnen bij deskundigen op het gebied van landschap en groen.

## **artikel 11 algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de 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 transformatiehuizen en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een goothoogte van maximaal 4m;
- c. het enigzins 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 9 Algemene aanduidingsregels 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 12 Overige regels**

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

## **hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **artikel 13 Overgangsrecht**

#### **13.1 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.

#### **13.2 Afwijking**

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

#### **13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **13.4 Overgangsrecht gebruik**

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

#### **13.5 Persoonsgebonden overgangsrecht**

Indien toepassing van het in het in lid 13.4 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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Broekstraat 6 Wehl - 2022'.

## **BIJLAGEN BIJ REGELS**

## **Bijlage 1 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'**

Bijlage 1 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'



## **Bijlage 2 Landschapstypen**

Bijlage 2 Landschapstypen

## **Bijlage 3 Leidraad Toetsingskader Landschapelementen**

Bijlage 3 Leidraad Toetsingskader Landschapelementen

## **Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven**

Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

## **Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars**

Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

## **Bijlage 6 Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Wehl**

Bijlage 6 Inventarisatie cultuurhistorische waarden - bebouwing Wehl

## **Bijlage 7 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem**

Bijlage 7 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem

## **Bijlage 8 Landschappelijk inpassingsplan Broekstraat 6 Wehl**

Bijlage 8 Landschappelijk inpassingsplan Broekstraat 6 Wehl

## **Bijlage 9 Ruimtelijke richtlijnen VAB**

Bijlage 9 Ruimtelijke richtlijnen VAB



# TOELICHTING

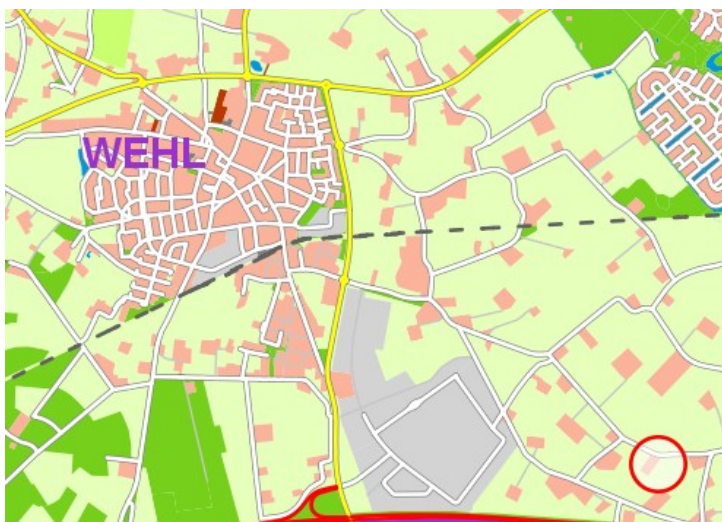
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De eigenaren van de percelen Broekstraat 6 en 8 te Wehl zijn voornemens het agrarisch (varkens)bedrijf te beëindigen, de agrarische bedrijfsgebouwen (circa 2.100 m<sup>2</sup>) te slopen om vervolgens vier woningen in twee woongebouwen te realiseren. Het agrarisch bouwvlak voor een intensief agrarisch bedrijf komt daarmee te vervallen en de twee bedrijfswoningen (Broekstraat 6 en 8) worden omgezet naar twee burgerwoningen. Het initiatief past niet binnen de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022'. Om de beoogde plannen mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Broekstraat 6 Wehl - 2022 opgesteld. Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 6 Wehl) opgesteld welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Broekstraat 6 in het buitengebied van de gemeente Doetinchem en ligt ten zuidoosten van het dorp Wehl. Het betreffende kadastrale perceel is Wehl sectie K nummer 873. De onderstaande afbeeldingen laten de ligging van dit perceel zien.

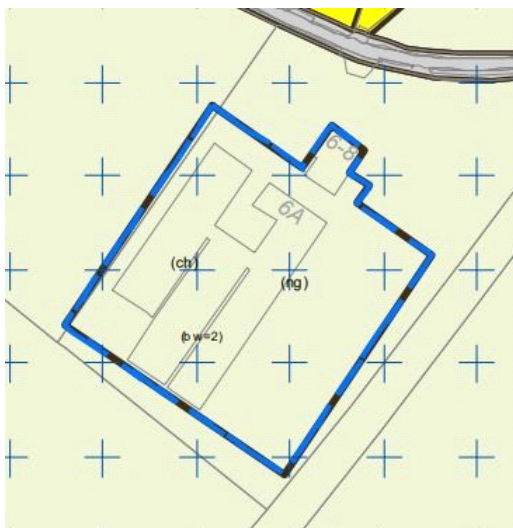


Ligging ten opzichte van Wehl

Ligging in de directe omgeving

## 1.3 Geldend ruimtelijk plan

De locatie Broekstraat 6 ligt in het plangebied van de 'Beheersverordening - Landelijk gebied 2020, reparatie 2022'. De beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022' is op 7 juli 2022 vastgesteld door de raad en op 21 juli 2022 in werking getreden. Voor het plangebied aan de Broekstraat 6 geldt de hoofdfunctie 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'niet-grondgebonden (ng)'. De huidige twee bedrijfswoningen hebben de functieaanduiding 'cultuurhistorie (ch)'. Daarnaast heeft het perceel ook de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Archeologische verwachting 6 (WR-A)' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten (oz-nru)'.



*Uitsnede beheersverordeningskaart Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022*

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is grotendeels bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen. De bedrijfsbebouwing is in gebruik voor het varkensbedrijf. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het plangebied. In de huidige situatie is er een fokzeugenhouderij voor het houden van 280 zeugen. De niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt verwijderd voorafgaande aan de nieuw te bouwen woningen.



*Luchtfoto en begrenzing plangebied*



*Zicht op het erf vanaf de Broekstraat met rechts de veeschuren en centraal de bestaande woning.*

### 2.2 Ruimtelijke analyse

Voor de ruimtelijke analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse van de ruimtelijke onderbouwing ([Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 6 Wehl](#)).

### 2.3 Toekomstige situatie

Het initiatief voorziet in de sloop van alle voormalig agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van een nieuw erf voor twee woongebouwen met ieder twee woningen. Daarnaast wordt er een gezamenlijk bijgebouw gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen, waarbij het bouwvlak aan de zuid- en westzijde wordt verkleind ten opzichte van de vigerende beheersverordening Dit betreft een juridische (planologische) wijziging. Feitelijk zal er aan de bestaande woningen niets wijzigen. Het perceel wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, ook is in de erfopzet rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de locatie. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing ([Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 6 Wehl](#)) en [Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Landschappelijk inpassingsplan](#).



Inrichtingsplan (Bron: Architecten Groep Gelderland)

### **3 Beleidskader**

De voorgenomen ontwikkeling is getoest aan de relevante beleidstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, en gemeentelijk niveau, zie hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 6 Wehl).

## 4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 Haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 6 Wehl). In dit hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd (Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek, Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Stikstofberekening, Bijlage 5a bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage stikstofberekening, Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Quicksan flora en fauna, Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie en Bijlage 7a bij ruimtelijke onderbouwing - Boorstaten verkennend booronderzoek archeologie). Mede op basis daarvan is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (milieueffectrapportage, bodem, akoestiek, lucht, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, water, archeologie & cultuurhistorie en verkeer & parkeren) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. Daarbij gaat het om de volgende zaken:

### *Wegverkeerslawai*

Voor wat betreft het wegverkeerslawai wordt door het bevoegd gezag een ontheffing hogere waarde geluid verleend om een hogere geluidsbelasting toe te staan dan de voorkeurswaarde. Uit akoestische onderzoek (Bijlage 4 bij Ruimtelijke onderbouwing - Akoetisch onderzoek) blijkt namelijk dat de geluidbelasting ten gevolge van de A18 ten hoogste 51 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de zuidgevels overschreden. De te verlenen ontheffing hogere waarde geluid sluit aan op de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Agrarisch' herzien in de bestemming 'Wonen', waarmee de bouw van vier woningen en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen met een gezamenlijk bijgebouw mogelijk wordt gemaakt. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er in nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan.

### 5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

#### 5.2.1 Inleidende regels

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

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, overeenkomstig de RO-Standaarden 2012 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (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 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan de omliggende gronden die buiten het plangebied liggen. Op deze gronden is eenvoudig agrarisch gebruik toegestaan zonder bebouwingsmogelijkheden voor gebouwen. Er is dus geen agrarisch bouwvlak (meer) aanwezig binnen dit bestemmingsvlak. Met de regels is dus het huidige gebruik van deze gronden vastgelegd. Regels die elders in het landelijk gebied van de gemeente ook gelden voor agrarische gronden, zijn ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Bijvoorbeeld een afwijking voor terreinafscheiding en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze regels staan zowel in de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' (vastgesteld door de raad op 7 juli 2022) als in de beleidsregel 'Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021' (vastgesteld door de raad op 8 juli 2021). De landschappelijke inpassing, die nog gerealiseerd moet worden, ligt deels op deze gronden. Dit past ook in de agrarische bestemming.



### 5.2.2.2 Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Op het perceel zijn twee nieuwe twee-onder-een-kap woning toegestaan en de bestaande woning twee-onder-een-kap woning.

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De inhoud van de woning is 750 m<sup>3</sup>, tenzij de bestaande inhoud al meer is of op de verbeelding een afwijkende inhoud is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)'. Het kan ook zijn, dat de afwijkende inhoud onder de 'bestaande maten-regeling' valt.

Bijbehorende bijgebouwen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en het daarin gelegen bouwvlak, zover aanwezig. De toegestane oppervlakte bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning. Bij de woningen is 1 gezamenlijk bijgebouw toegestaan op de locatie die op de verbeelding is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen'. Bij de woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' zijn de regels dat deze bijbehorende bouwwerken zowel op de begane grond als op de verdieping mogen komen en dat deze per bouwlaag meegeteld moeten worden voor de maximaal toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken. De inhoud van inpandige bijbehorende bouwwerken telt niet mee bij de maximale toegestane inhoud van de woning. In de begrippenlijst is gedefinieerd wat onder 'inpandig bijbehorend bouwwerk' wordt verstaan. Op het gezamenlijke erf is de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' gelegd om vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken uit te sluiten. Dit om geen afbreuk te doen aan de erfgedachte.

Op gronden met de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep toegestaan. 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 of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming 'Wonen' nadrukkelijk uitgesloten.

*Afwijkende regeling voor bepaling oppervlakte bedrijf of beroep aan huis* Uitgangspunt is dat 40% van het vloeroppervlakte van de woning én de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een aan huis gebonden bedrijf en/of beroep gebruikt mag worden. In het landelijk gebied komen vaak situaties voor dat bij een woning veel meer bijbehorende bouwwerken staan dan in de basis bij een woning is toegestaan (100 m<sup>2</sup>). Als we de algemene regel zouden aanhouden dan leidt dit tot ongewenst grote bedrijven 'aan huis' in het landelijk gebied. Het is daarom gewenst om vast te leggen dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning met daarbij maximaal 100 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor een bedrijf gebruikt mag worden. Aanwezige bijbehorende bouwwerken die de grens van 100 m<sup>2</sup> overschrijden tellen hierdoor niet mee bij de bepaling van de 40% van de vloeroppervlakte voor het aan huisgebonden bedrijf of beroep. Dit is in lijn met het Planologisch beleid.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te verzekeren dat het perceel binnen 1 jaar van het in gebruik nemen van de gronden overeenkomstig de bestemming 'Wonen', de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Landschappelijk inpassingsplan.

### 5.2.2 Waarde- Archeologische verwachting 6

Deze dubbelbestemming ter bescherming van de archeologie zijn opgenomen in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid en met name de herziene archeologische beleidskaart. Daarop zijn de archeologische waardevolle gebieden en archeologische verwachtingszones aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied is het beschermingsregime meer of minder streng. De bescherming van de archeologische waarden is in de Beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' vertaald in verschillende archeologische dubbelhoofdfuncties.

#### **Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone**

Met de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone wordt bedoeld, dat de verwachtingszone bepaalt

wanneer er een archeologische onderzoekverplichting geldt:

- in een hoge verwachtingszone geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd bij een ingreep dieper dan 30cm – Maaiveld, en een plangebied groter dan 250 m<sup>2</sup>,
- bij een middelmatige verwachtingszone moet onderzoek worden uitgevoerd bij 30 cm beneden Maaiveld en een plangebied groter dan 1000 m<sup>2</sup>,
- bij een lage verwachtingszone bij 30 cm beneden maaiveld, en een plangebied groter dan 5000 m<sup>2</sup>.

Voor het gebied waar de woningen zijn geprojecteerd is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen archeologische vondsten gedaan, waardoor op dit deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6' is komen te vervallen. Voor het overige deel van het plangebied geldt deze dubbelbestemming nog wel.

### **5.2.2 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.

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

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

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. De landschappelijke inpassing is in dit artikel vastgelegd. Het niet in stand houden van deze inpassing is hier vastgelegd als een verboden gebruik.

### **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 aanduidingsregel komt in dit bestemmingsplan voor:

#### **Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten**

In deze zone is het verboden om nieuwe risicobronnen te vestigen. Met een afwijkingsbevoegdheid is vestiging onder voorwaarden wel mogelijk.

### **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 is hier ook een afwijking opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan zonnepanelen op eigen grond. Daarnaast is ook bepaald 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).

### **5.2.3.5 Overige regels**

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

### **5.2.5 Overgangs- en slotregels**

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

## **7 Procedure**

### **7.1 Algemeen**

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

Voor start van deze procedure zal het plan voor vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd worden aan de bestuurlijke partners.

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

### **7.2 Overleg**

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

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 3 oktober 2022 gereageerd op het bestemmingsplan en kan hiermee instemmen.

De provincie Gelderland heeft op 26 september 2022 gereageerd op het plan. Het onderdeel soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming dient nog verder uitgewerkt te worden. Naar aanleiding van deze reactie is het onderdeel soortenbescherming nader onderbouwd.

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

## **Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 6 Wehl**

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Broekstraat 6 Wehl

## **Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Landschappelijk inpassingsplan**

Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Landschappelijk inpassingsplan



## **Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek

## **Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

## **Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Stikstofberekening**

Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Stikstofberekening

## **Bijlage 5a bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage stikstofberekening**

Bijlage 5a bij ruimtelijke onderbouwing - Bijlage stikstofberekening

## **Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Quickscan flora en fauna**

Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Quickscan flora en fauna

## **Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie**

Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek archeologie

## **Bijlage 7a bij ruimtelijke onderbouwing - Boorstaten verkennend booronderzoek archeologie**

Bijlage 7a bij ruimtelijke onderbouwing - Boorstaten verkennend booronderzoek archeologie

## **Bijlage 8 Beoordeling rapport archeologie ODA Broekstraat 6 Wehl**

Bijlage 8 Beoordeling rapport archeologie ODA Broekstraat 6 Wehl