

TOELICHTING

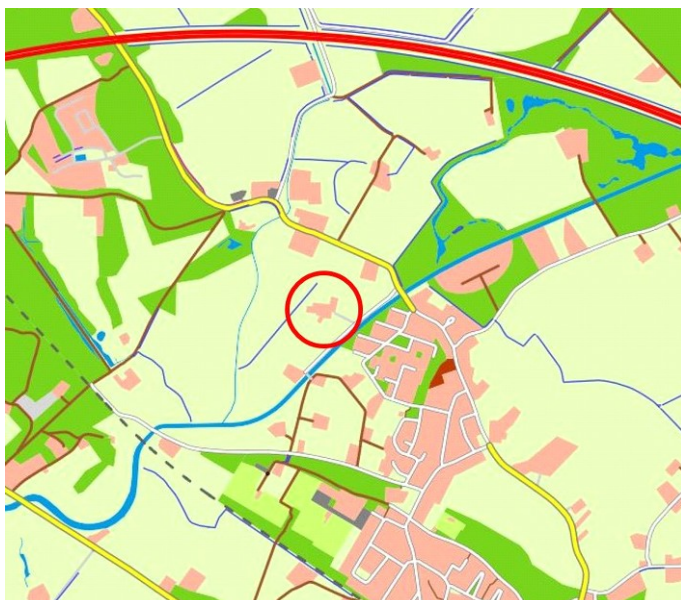
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaren van de percelen Over de Beek 12-12a in Gaanderen willen het agrarisch (rundvee)bedrijf beëindigen. Daarbij willen ze de agrarische bedrijfsgebouwen (bijna 1.800 m²) slopen en daarvoor 2 vrijstaande woningen bouwen. Het agrarisch bouwvlak voor een agrarisch bedrijf komt daarmee te vervallen. En de bedrijfswoning (Over de Beek 12) wordt een gewone woning. Het initiatief past niet binnen de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'. Om de plannen mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Over de Beek 12-12a - 2023' opgesteld. Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing bij deze toelichting is opgenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Over de Beek in het buitengebied van de gemeente Doetinchem en ligt ten noordwesten van het dorp Gaanderen. De kadastrale percelen zijn ambt Doetinchem, sectie G nummer 2349 en sectie I, nummers 6673 (ged.), 6674, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680 en 6681. De onderstaande afbeeldingen laten de ligging van de locatie zien.



Ligging ten opzichte van Gaanderen



Ligging in de directe omgeving

1.3 Geldend ruimtelijk plan

Over de Beek 12-12a ligt in het plangebied van de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'. Deze beheersverordening is op 7 juli 2022 vastgesteld door de raad en op 21 juli 2022 in werking getreden.



Uitsnede beheersverordeningskaart 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'

Voor het plangebied geldt in de beheersverordening het volgende:

- hoofdfunctie:
 - 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak
- dubbelhoofdfuncties:
 - Waarde - Archeologische verwachting 3 (zuidwestelijke deel)
 - Waarde - Archeologische verwachting 6 (noord - noordoostelijke deel)
- gebiedsaanduidingen:
 - milieuzone - intrekgebied
 - overige zone - groene ontwikkelingszone
 - overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten
 - overige zone - reliëf

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen en 1 bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing is in gebruik voor de veehouderij. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het plangebied en de begrenzing ervan. Aan de zuidwestzijde steekt een 'driehoek' uit. Dit heeft te maken met het aanwezige agrarische bouwvlak die komt te vervallen door dit bestemmingsplan. Dit bouwvlak moet in zijn geheel in het bestemmingsplan opgenomen zijn.

In de huidige situatie is er een veehouderij voor het houden van 60 koeien jonger dan 2 jaar en 50 schapen ouder dan 1 jaar. De agrarische bebouwing wordt gesloopt voordat de nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.



Luchtfoto en begrenzing plangebied



Zicht op het erf vanuit oostelijke richting op de Over de Beek met rechts en links de veestallen en centraal de bestaande woning. (Bron: Erf- en landschappelijk inrichtingsplan Over de Beek, Staring Advies, 2023)

2.2 Ruimtelijke analyse

Voor de ruimtelijke analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4, Ruimtelijke analyse van de ruimtelijke onderbouwing ([1 Ruimtelijke onderbouwing](#)). Daarin wordt ook verwezen naar bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing. Dat is bijlage 2 van deze toelichting ([2 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 - Inrichtingsplan](#)).

2.3 Toekomstige situatie

Het initiatief gaat over de sloop van alle voormalig agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van een nieuw erf voor de bestaande (bedrijfs)woning en 2 nieuwe woningen. Daarnaast kunnen aan of direct bij elke woning bijgebouwen gerealiseerd worden. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een gewone woning. De bijgebouwen van deze woning zijn inpandig in de bestaande bebouwing. Het hele 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 (1 Ruimtelijke onderbouwing) en bijlage 1 van deze onderbouwing (2 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 - Inrichtingsplan).

Ten opzichte van de ruimtelijke onderbouwing en het daarin opgenomen inrichtingsplan laat het bestemmingsplan niet toe dat in de aan te leggen boomgaard een vrijstaand bijgebouw kan komen. Reden is dat in een boomgaard met hoogstam fruitbomen een bijgebouw niet passend is.



Inrichtingsplan met aanpassing bijgebouw (Bron: Erf- en landschappelijk inrichtingsplan, Staring Advies)

Dit alles resulteert in enkele aanpassingen ten opzichte van het oorspronkelijke inrichtingsplan van het erf voor de noordoostelijke woning:

- bij de noordnoordostelijke nieuwe woning mag het vrijstaande bijgebouw met een oppervlakte van 5 bij 6 meter komt aan de oost-noordoostkant van de te bouwen woning. Ten noorden van de zijgevellijn. Daarvoor is in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'bijgebouw' opgenomen. Deze aanduiding komt ook voor aan 1 zijde en achter de woning voor andere (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken bij de woningen;
- de noordoostelijke nieuwe woning wordt gespiegeld gebouwd ten opzichte van de situatie in het inrichtingsplan; het aangebouwde bijgebouw komt aan de zuidzijde van de woning.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de relevante beleidstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, en gemeentelijk niveau, zie hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing (1 Ruimtelijke onderbouwing). Er is speciaal aandacht voor 2 beleidsonderwerpen. Dat is het woningbouwbeleid en de ligging in de groene ontwikkelingszone.

3.1 Woningbouwbeleid

De ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is gestart in juni 2022. De ontwikkelaar heeft in de periode november 2022 tot en met maart 2023 de ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing).

Aan het eind van het opstellen van de ROB en daarna heeft de gemeente nieuw beleid voor wonen vastgesteld. Dat is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036. In de ruimtelijke onderbouwing is de ontwikkeling nog niet aan dit beleid getoetst. Daarom is hierna de toetsing van het plan aan het nieuwe woonbeleid opgenomen. En paragrafen 5.4.2, 5.5.2 en 5.5.3 van de ruimtelijke onderbouwing vervallen daarmee.

Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

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

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

De ontwikkeling waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld sluit aan op deze agenda. Het bestemmingsplan gaat om het toevoegen van 2 woningen bij functieverandering. De woonagenda geeft aan dat bij projecten met minder dan 20 woningen maatwerk mogelijk is. Wel met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de woonagenda. In dit geval, functieverandering in het buitengebied, leidt de woningbouw tot versteking van de kwaliteit van het buitengebied. Dit is voor de gemeente ook belangrijk en reden om niet vast te houden aan de eis van betaalbare woningen of een nieuw woonconcept.

Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 13 maart 2023 vastgesteld. In de nieuwe woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda.

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

- a. Groeien in kwaliteit.

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

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

b. Kwalitatief goed wonen.

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

c. Een passende woning voor iedereen.

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

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

Totaal programma: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

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

d. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners.

Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder andere door koppelkansen te benutten en via programmering te zorgen voor een beter mix aan woningen in de wijk.

Overgangperiode ontwikkelingen

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

Het voorliggende plan gaat over maar 2 woningen. En hoeft dus niet te voldoen aan punt c hiervoor genoemd.

En de ontwikkeling was al zover in voorbereiding dat niet teruggekomen kon worden op gemaakte afspraken. Zoals het principebesluit dat het college genomen heeft voordat de initiatiefnemer de ruimtelijke onderbouwing heeft opgesteld.

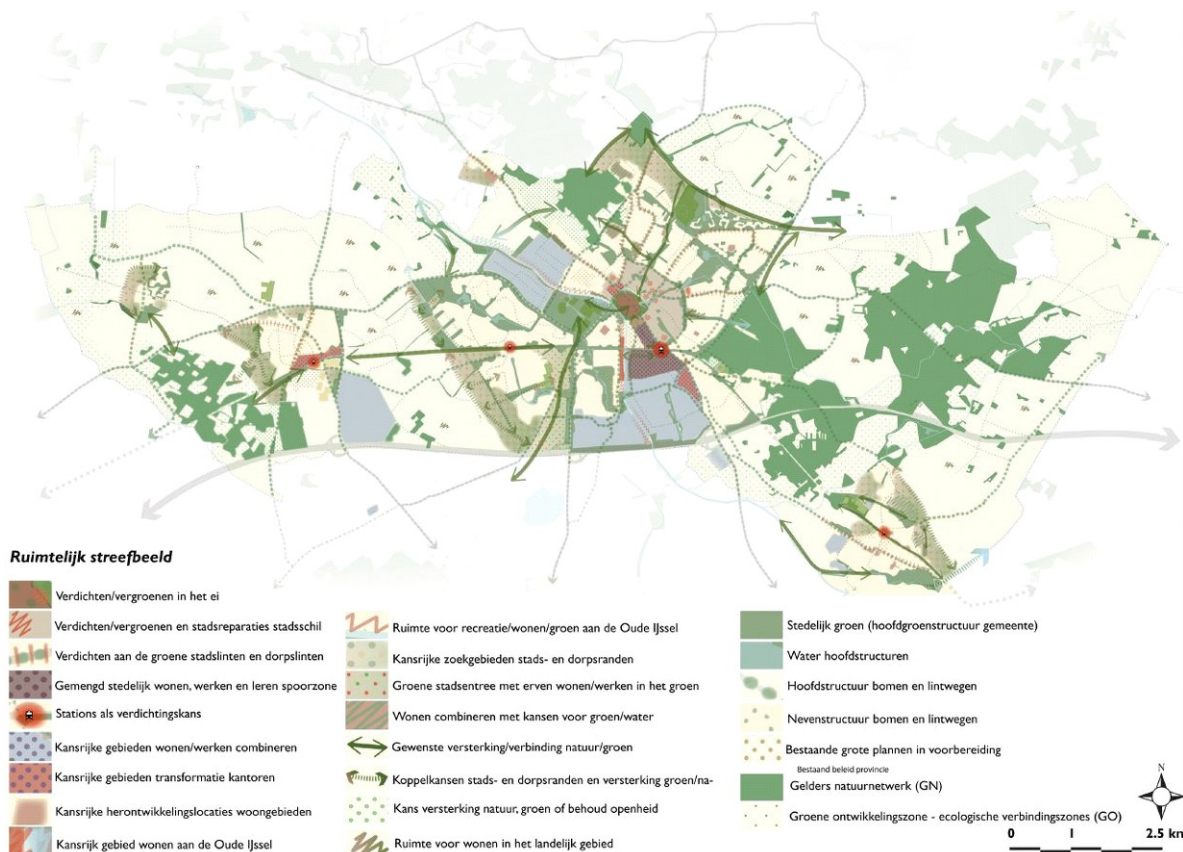
Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen

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

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

- a. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA
- b. Bouwen in en aan buurten

- c. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes
- d. Waar nodig stadsranden en dorpsranden
- e. Woonmilieus voor ontwikkelingen



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

De ontwikkeling waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld past binnen dit ruimtelijk streefbeeld. Het leidt tot het opruimen van leeggekomen agrarische bebouwing en versterking van het landschap.

3.2 Groene ontwikkelingszone

De voorgenomen ontwikkeling ligt in de groene ontwikkelingszone die de provincie Gelderland in de Omgevingsverordening Gelderland heeft vastgelegd. Bij ontwikkelingen moet aan de regels hiervan getoetst worden. Dat is gedaan en verwoord in paragraaf 6.8 van bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing. De provincie heeft op haar website een formulier staan om te toetsen aan de verordening. Dit formulier is ingevuld en het resultaat daarvan is als bijlage 12 Resultaten berekening GO bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat voor de GO niet een verdere investering hoeft te worden gedaan. Wel is een groene inpassing nodig vanwege de eis hierover van de gemeente.

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 (1 Ruimtelijke onderbouwing). In dit hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd:

- bodemonderzoek (3 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek);
- stikstofonderzoek (4 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3 - Stikstofrapportage, 5 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3a - Aeries-berekening gebruiksfase en 6 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3b - Aeries-berekening realisatiefase);
- flora en fauna-onderzoek (7 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4 - Quick scan flora en fauna en 8 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4a - Nader onderzoek vleermuizen en huismussen);
- archeologisch onderzoek (9 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5 - Archeologisch onderzoek en 10 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5a - Boorstaten archeologisch onderzoek).

Voor de aspecten bodem, flora en fauna en archeologisch erfgoed gelden specifieke aandachtspunten die doorwerken in het bestemmingsplan. Dat is in de volgende paragrafen verwoord.

4.1 Conclusie

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen daarbij blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten. Dat zijn:

- milieueffectrapportage;
- bodem;
- akoestiek;
- lucht;
- externe veiligheid;
- milieuzonering;
- flora en fauna;
- water;
- archeologie & cultuurhistorie;
- verkeer & parkeren.

Wel moet voldaan worden aan de voorwaarden en aandachtspunten uit de onderzoeken. Dat is in de volgende paragrafen opgenomen.

4.2 Bodem

Als er grondverzetwerkzaamheden plaatsvinden, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd en/of elders worden toegepast. De regels van de Nota bodembeheer regio Achterhoek en het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Als bij de uitvoering van het project blijkt dat grond afgevoerd en toegepast wordt op een andere locatie, dan kan het zijn dat aanvullend bodemonderzoek nodig is (depotkeuring).

4.3 Flora en fauna

Vogels

Uit de Quick scan flora en fauna bleek dat er vermoedelijk vogels nestelen in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar er nestelen mogelijk ook vogels waarvan de nestplaats (jaarrond) beschermd is (huismus). Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient

gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van bezette vogelnesten uitgesloten kan worden.

Voor huismussen is nader onderzoek uitgevoerd. Deze vogels zijn aangetroffen in bebouwing die behouden blijft. De nestplaatsen worden dus niet verstoord.

Grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Bij het onderzoek zijn geen grondgebonden zoogdieren en amfibieën aangetroffen. Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, moet een ontheffing aangevraagd worden of moet gewerkt worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode. Hiervoor moet bij het ontruimen van de werktuigenberging rekening mee gehouden worden.

Vleermuizen

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de ligboxenstal en schuur wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Het nadere onderzoek is voor vleermuizen uitgevoerd. Deze dieren zijn wel aangetroffen, maar alleen in de bebouwing die behouden blijft. De ontwikkeling beïnvloedt de verblijfplaatsen van de vleermuizen niet.

4.4 Archeologisch erfgoed

Vanwege de grote mate van bodemverstoring waarbij de oorspronkelijke bodemopbouw en de eerdlaag grotendeels verloren zijn gegaan, is de kans gering dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk en plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op 28 september 2022 heeft de regioarcheoloog van de ODA de locatie vrijgegeven. Zie bijlage [11 Beoordeling archeologisch onderzoek ODA](#). De dubbelbestemmingen voor archeologie zijn hierdoor niet meer nodig binnen het onderzoeksgebied die voor archeologie gehanteerd is. Daarbuiten wel.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt een deel van de huidige hoofdfunctie (bestemming) 'Agrarisch met waarden' aangepast naar de bestemming 'Wonen', waarmee de bouw van 2 woningen met bijgebouwen in een bepaalde zone en het omzetten van de bedrijfswoning naar een gewone woning met inpandige bijgebouwen mogelijk wordt gemaakt. Het bouwvlak voor de te bouwen woningen en de locatie van de bijgebouwen is gebaseerd op het inrichtingsplan die bij de ruimtelijke onderbouwing zit (Bijlage 7 Erf- en landschappelijk inrichtingsplan) in combinatie met de al aanwezige kadastrale verkaveling van de grond. Zo is duidelijk waar wat gebouwd mag worden, 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

5.2.2.1 Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is toegekend aan de omliggende gronden die buiten de bestemming 'Wonen' 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 2 nieuwe vrijstaande woningen toegestaan naast de bestaande woning.

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximaal toegestane inhoud van de woning is 750 m³, tenzij de bestaande inhoud al meer is. Het kan ook zijn, dat de afwijkende inhoud onder de 'bestaande matenregeling' valt.

Bijbehorende bijgebouwen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. En dan alleen in het daarin gelegen bouwvlak en binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De plaats waar de bijgebouwen mogen komen is dus beperkt. Om zo geen afbreuk te doen aan de erfgedachte die de basis is van deze woningbouwontwikkeling. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is daarom de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' aanwezig. Voor de gronden met deze aanduiding is bepaald dat dit geen erf is in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit om verspreiding van bebouwing tegen te gaan. Het toestaan van verspreide bouwwerken in 'bijgebouwen uitgesloten' doet afbreuk aan de erfgedachte die achter het woningbouwplan zit.

De toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m² per woning. Bij de woning met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' zijn de regels zo 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 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 maximaal 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 m²). 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 m² van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor een bedrijf gebruikt mag worden. Aanwezige bijbehorende bouwwerken die de grens van 100 m² 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 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 - Inrichtingsplan.

5.2.2.3 Waarde - Archeologische verwachting 3 en 6

Deze dubbelbestemmingen 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 dubbelhoofd functies. Dat is 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6'.

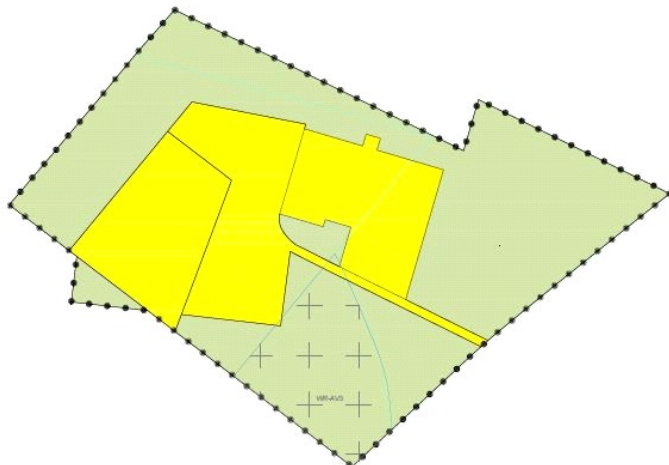
Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone

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

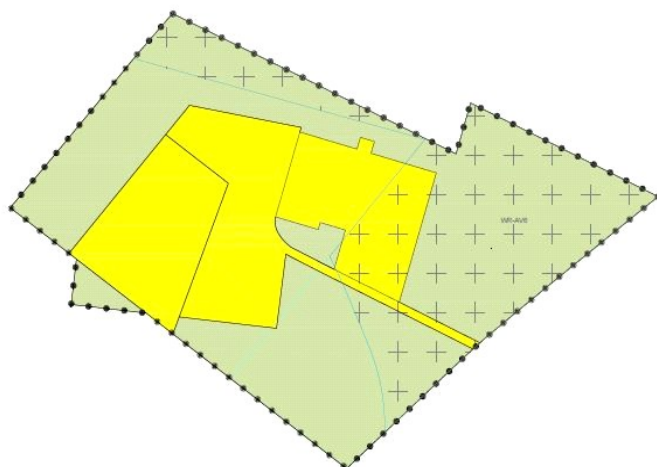
- in een hoge verwachtingszone geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd bij een ingreep dieper dan 30cm beneden maaiveld, en een plangebied groter dan 250 m². 'Waarde - Archeologische verwachting 3' valt onder deze groep;

- bij een middelmatige verwachtingszone moet onderzoek worden uitgevoerd bij 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 1000 m²;
- bij een lage verwachtingszone bij 30 cm beneden maaiveld, en een plangebied groter dan 5000 m². 'Waarde - Archeologische verwachting 6' valt onder deze groep .

Voor het gebied waar de woningen zijn geprojecteerd is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen archeologische vondsten gedaan, waardoor op dit deel geen dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6' is opgenomen. Voor het overige deel van het plangebied geldt deze dubbelbestemmingen nog wel.



Ligging 'Waarde - Archeologische verwachting 3'



Ligging 'Waarde - Archeologische verwachting 6'

5.2.2.4 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:

- daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- 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 algeme 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.

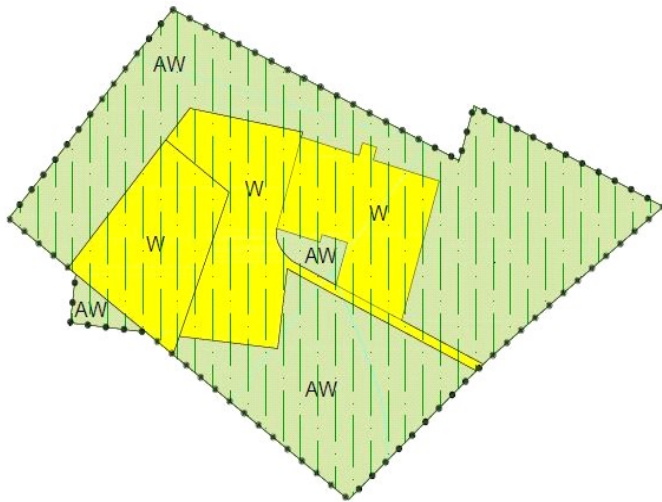
5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

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

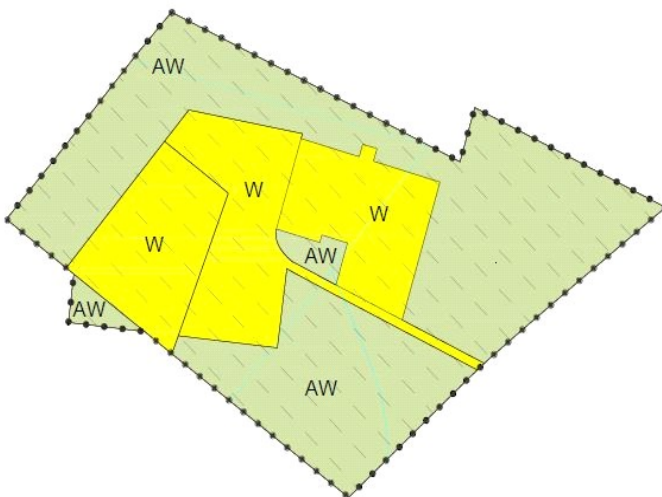
- milieuzone - intrekgebied;
- overige zone - groene ontwikkelingszone;
- overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten;

- overige zone - reliëf.

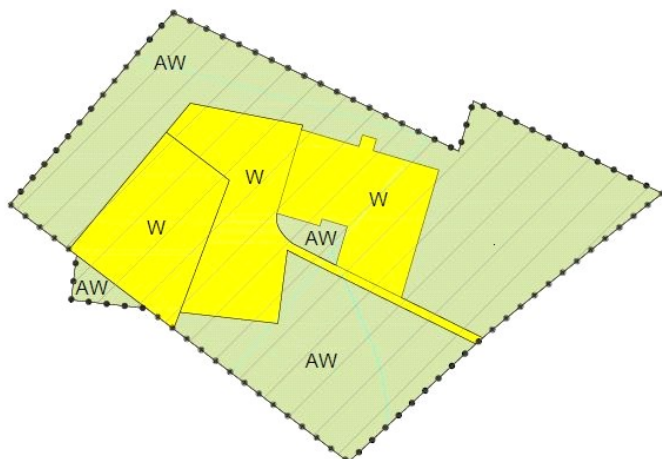
De eerste 2 zones komen voort uit provinciaal beleid. De laatste 2 zones zijn afkomstig uit gemeentelijk beleid. Alle zones waren ook al opgenomen in de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'. De zones zijn in principe 1 op 1 overgenomen en liggen over het hele plangebied.



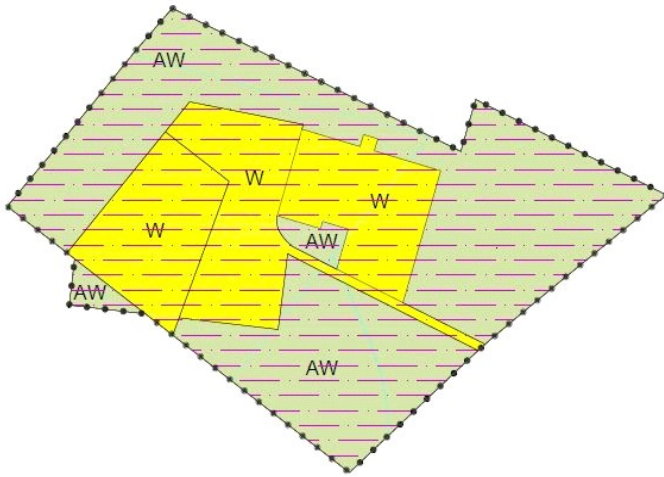
Ligging 'milieuzone - intrekgebied'



Ligging 'overige zone - groene ontwikkelingszone'



Ligging 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten'.



Ligging 'overige zone - reliëf'

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 m² is extra t.o.v. de standaard oppervlakte van 20 m² voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.3.6 Overige regels

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

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 de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als:

- 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.

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

- provincie Gelderland;
- het Waterschap Rijn en IJssel.

De provincie Gelderland heeft op 25 juli 2023 gereageerd. Zij geeft aan dat het provinciale belang speelt voor wonen, natuur en klimaatadaptatie. De belangen voor natuur en klimaatadaptatie zijn voldoende meegewogen in het plan. Het belang voor wonen geeft aanleiding tot het maken van een opmerking:

In de ruimtelijke onderbouwing is de toetsing aan het woningbouwbeleid gebaseerd op het beleid van de regio en de gemeente die op dat moment gold. Daarna is door de gemeente nieuw beleid vastgesteld. Het bestemmingsplan moet wel getoetst worden aan dat beleid.

Deze opmerking heeft geleid tot het aanpassen van hoofdstuk 3 Beleidskader van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het initiatief ook voldoet aan het nieuwe beleid.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 5 september 2023 gereageerd op het bestemmingsplan. Het waterschap heeft geen opmerkingen op het plan. Het waterbelang is gering. De verharding neemt af, het plan heeft daarmee geen negatief effect op het watersysteem.