

KERKSTRAAT 8 - 2023

Gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

regels	3
hoofdstuk 1 inleidende regels	4
artikel 1 begrippen	4
artikel 2 wijze van meten	13
hoofdstuk 2 bestemmingsregels	15
artikel 3 Agrarisch met waarden	15
artikel 4 Recreatie	15
artikel 5 Wonen	18
artikel 6 Waarde - Archeologie	22
artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3	25
artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 5	28
artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 6	31
hoofdstuk 3 algemene regels	34
artikel 10 anti-dubbeltelregel	34
artikel 11 algemene bouwregels	34
artikel 12 algemene gebruiksregels	35
artikel 13 algemene aanduidingsregels	36
artikel 14 algemene afwijkingsregels	37
artikel 15 algemene wijzigingsregels	38
artikel 16 overige regels	38
hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels	39
artikel 17 overgangsrecht	39
artikel 18 slotregel	39
toelichting	41
1 Inleiding	42
1.1 Aanleiding en doel	42
1.2 Plangebied	42
1.3 Geldend ruimtelijk plan	43
2 Planbeschrijving	45
2.1 Huidige situatie	45
2.2 Ruimtelijke analyse	46
2.3 Toekomstige situatie	46
3 Beleidskader	48
4 Haalbaarheid	49
5 Wijze van bestemmen	50
5.1 Inleiding	50
5.2 Toelichting op de regels	50
6 Economische uitvoerbaarheid	55

7 Procedure	56
7.1 Algemeen	56
7.2 Overleg	56
bijlagen bij regels	57
1 Landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen	58
2 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'	59
3 Landschapstypen	60
4 Leidraad Toetsingskader Landschapselementen	61
5 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	62
6 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem	63
7 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	64
8 Notitie (Para-) commercie in de horeca Doetinchem	65
bijlagen bij toelichting	66
1 Ruimtelijke onderbouwing functiewijziging Kerkstraat 8 en 8a Gaanderen	67
2 ROB bijlage 1 - Tuin- en landschapsontwerp	68
3 ROB bijlage 2 - Bouwtekeningen woning en bijgebouw	69
4 ROB bijlage 3 - GO versterkingsmaatregelen	70
5 ROB bijlage 4 - Bodemonderzoek	71
6 ROB bijlage 5 - Nader bodemonderzoek asbest	72
7 ROB bijlage 6 - Akoestisch onderzoek	73
8 ROB bijlage 7 - Natuurwaardenonderzoek	74
9 ROB bijlage 8 - Aeriusberekening gebruiksfase	75
10 ROB bijlage 9 - Aeriusberekening sloop- en bouwfase	76
11 ROB bijlage 10 - Watertoets	77
12 ROB bijlage 11 - Participatieverslag	78

REGELS

hoofdstuk 1 inleidende regels

artikel 1 begrippen

1.1 aan huis gebonden bedrijf

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

1.2 aan huis gebonden beroep

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

1.3 aanduiding

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

1.4 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;

1.5 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;

1.6 ammoniakbuffergebied

gebied in een zone van 250 m rondom zeer gevoelige natuur in het Gelders natuurnetwerk waar de emissie van ammoniak niet mag toenemen bij uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderij;

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 antenedrager

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

1.9 archeologisch deskundige

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

1.10 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;

1.11 archeologische verwachting

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

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

1.15 bed & breakfast

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

1.16 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.17 bedrijfswoning

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

1.18 bestaand

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

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 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 bos

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

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 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;

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten, in voorkomende gevallen gekoppeld met het figuur 'relatie';

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 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 druiplijn

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

1.35 erf

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

1.36 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);

1.37 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;

1.38 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;

1.39 functioneel verbonden

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

1.40 gebouw

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

1.41 gelders natuurnetwerk

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

1.42 geurgevoelig object

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

1.43 groene ontwikkelingszone

gebied met een andere hoofdfunctie dan natuur dat ruimtelijk is vervlochten met het Gelders natuurnetwerk, waaronder weidevogelgebieden en rustgebieden voor winterganzen;

1.44 groepsaccommodatie

een zelfstandige verblijfsaccommodatie die naar afmetingen en inrichting specifiek bedoeld is voor een grotere groep van personen, tot uitdrukking komend in o.a. gezamenlijke faciliteiten voor logies, dagverblijf en maaltijdbereiding;

1.45 grondwaterbeschermingsgebied

beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen 25 jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn en waar geen afdoende beschermende kleilaag aanwezig is;

1.46 hervestiging

de vestiging van een nieuw op te richten of een van elders te verplaatsen veehouderijbedrijf op een bestaand agrarisch bouwvlak;

1.47 hoofdgebouw

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

1.48 inpandig bijbehorend bouwwerk

bijbehorend bouwwerk dat geïntegreerd is in het hoofdgebouw;

1.49 intrekgebied

beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn;

1.50 kantoor

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

1.51 landbouwhuisdieren

landbouwhuisdieren, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer;

1.52 logiesgebouw

Gebouw of gedeelte van een gebouw, dat bestemd is voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak (tot 4 maanden) aan mensen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.53 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;

1.54 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.55 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen voor openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.56 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.57 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;

1.58 niet-grondgebonden veehouderijbedrijf

agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op veehouderij waarvan het voer voor de landbouwhuisdieren voor het grootste gedeelte niet geteeld wordt op de gronden die in de nabijheid van het agrarisch bouwvlak zijn gelegen en waarop de veehouderij rechten heeft;

1.59 niet-grondgebonden veehouderijtak

onderdeel van een agrarisch bedrijf dat is gericht op niet-grondgebonden veehouderij;

1.60 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;

1.61 ondergronds bouwwerk

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

1.62 overig bouwwerk

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

1.63 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.64 paardenhouderij

- a. gebruikgerichte paardenhouderij: paardenhouderij waar het berijden van de paarden door een ruiter/amazone in het kader van recreatie en sport centraal staat en waar instructie van de ruiter/amazone het belangrijkste element is;
- b. productiegerichte paardenhouderij: paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;

1.65 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 het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.66 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;

1.67 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).

1.68 plan

het bestemmingsplan 'Kerkstraat 8 -2023' met identificatienummer NL.IMRO.0222.BgB011-0001 van de gemeente Doetinchem;

1.69 recreatiewoning

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van

personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben;

1.70 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.71 risicobron

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

1.72 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

1.73 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;

1.74 silo

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.75 stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige

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

1.76 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;

1.77 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;

1.78 toegangspartij

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

1.79 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.80 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.81 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;

1.82 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 7 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars);

1.83 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.84 vrijstaande woning

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

1.85 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;

1.86 woning

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

1.87 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.88 zolder

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

1.89 zorgwoning

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging nodig hebben; de verzorging vindt voortdurend plaats en in het gebouw is afzonderlijke ruimte voor de verzorging aanwezig.

artikel 2 wijze van meten

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 dienruimten, 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 windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

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, zolders en vlieringen welke gebruikt worden als berging, maar ook in pandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten.

hoofdstuk 2 bestemmingsregels

artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder in ieder geval de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reliëf', waarbij als richtlijn geldt de laatste tabel van bijlage 2 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing' gebaseerd op de landschapstypen als weergegeven in bijlage 3 Landschapstypen;
- c. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- d. extensieve dagrecreatie, zandwegen, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
- e. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- f. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;
- g. ontsluiting van anders dan voor agrarisch aangewezen gronden en bouwwerken die enkel via 'Agrarisch met waarden' 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 met waarden' worden gebouwd. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- b. realisatie van kuilvoerplaten, tunnelkassen, mestopslag, silo's en trainingsmolen is niet toegestaan.

artikel 4 Recreatie

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve dagrecreatie;
- b. intensieve dagrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - intensieve dagrecreatie'.
- c. verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 2 groepsaccommodaties, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
- d. museum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- e. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a, b, c en d genoemde functies;
- f. dienstverlening, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a, b, c en d genoemde functies;
- g. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a, b, c en d genoemde functies;
- h. het hobbymatig houden van dieren, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a, b, c en d genoemde functies;
- i. groen- en nutsvoorzieningen;

j. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen.

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bedrijfsgebouwen (geen groepsaccommodaties)

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie van bedrijfsgebouwen is alleen toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

4.2.3 Groepsaccommodaties, inclusief bijbehorende bouwwerken

Voor de groepsaccommodaties gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
- b. het aantal groepsaccommodaties is maximaal 2 in 1 gebouw;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

4.2.4 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 tenminste 1 meter achter de voorgevel, maximaal 2 m bedragen;
 2. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 3. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal één reclamemast per bedrijf is toegelaten;
 4. antenedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

4.3 nadere eisen

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

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

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

4.4 specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Per bouwperceel is maximaal één recreatiebedrijf toegestaan.

4.4.2 Intensieve dagrecreatie

Intensieve dagrecreatie in de openlucht is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de 300 m² buitenruimte met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - intensieve dagrecreatie'. Deze buitenruimte is bedoeld voor activiteiten met een agrarisch thema. Activiteiten zoals paintballen en escaperooms zijn niet toegestaan.

4.4.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 6 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.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Recreatie' is slechts toegestaan als binnen 1 jaar na in gebruik name van de gronden overeenkomstig met de bestemming 'Recreatie' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het 'Landschappelijke inpassingsplan Kerkstraat 8, Gaanderen', 29-11-2022, zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen.

4.4.5 Voorwaardelijke verplichting sloop bebouwing

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Recreatie' is slechts toegestaan als alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met uitzondering van de potstal, aan de Kerkstraat 8 en 8a in Gaanderen geheel is verwijderd.

4.5 afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder opgenomen afwijking, is ook de afwijking in artikel 14.2.1 van toepassing.

4.5.1 Zelfstandige horeca als nevenactiviteit

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

- a. de activiteit voldoet aan de uitgangspunten van de nota 'Notitie (Para)commercie in de horeca Doetinchem', versie 18-06-2013 (Bijlage 8 Notitie (Para-) commercie in de horeca Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.

4.6 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.6.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 4.6.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- 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 aspect bouwen is vereist.

4.6.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.6.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet wordt 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 Wonen

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 1 woning, uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- 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.

5.2 bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. er is maximaal 1 vrijstaand gebouw toegestaan ten behoeve van bijbehorende bouwwerken;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² per woning bedragen, als de grondoppervlakte bij de woning meer dan 1 hectare is;
- d. bijbehorende bouwwerken, niet zijnde inpandige bijbehorende bouwwerken, mogen alleen vanaf 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd;
- e. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

5.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste 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.

5.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 sub d mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen 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 5.2.3 opgenomen oppervlakenorm onverminderd van kracht blijft.

5.2.6 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. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

5.3 nadere eisen

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

5.4 afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent.

5.4.2 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;
 5. de woonunit moet binnen een straal van 10 m van de woning worden geplaatst;
 6. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. 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 sub 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 bestemmingsplan; dit betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

5.5 specifieke gebruiksregels

5.5.1 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 m² mag zijn in deze som;
- c. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente

Doetinchem;

- d. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de 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 5 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;
- j. geen showroom binnen of buiten;
- k. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- l. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- m. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- n. 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.

5.5.2 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 6 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

5.5.3 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 Kerkstraat 8, Gaanderen', 29-11-2022, zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen.

5.5.4 Voorwaardelijke verplichting sloop bebouwing

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan als alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met uitzondering van de potstal, aan de Kerkstraat 8 en 8a in Gaanderen geheel is verwijderd.

5.6 afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder genoemde afwijkingsmogelijkheid, is ook de afwijkingsmogelijkheid in artikel 14.2 van toepassing.

5.6.1 Afwijken landschappelijke inpassing

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.3 en daarmee een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan dan uitgewerkt in het 'Landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen', 29-11-2022. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. De aanpassing is ondergeschikt, dat wil zeggen dat de hoofdoezet 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 2 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing', Bijlage 3 Landschapstypen en Bijlage 4 Leidraad Toetsingskader Landschapselementen;
- 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 5.5.3

5.6.2 Andere aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1 sub e voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met bedrijven en of beroepen zoals genoemd in bijlage 5 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

5.6.3 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 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 hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning blijft onverminderd van kracht;
 - 6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. Het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat de onder a sub 2 genoemde oppervlakenorm 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 bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte.

artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 bestemmingsomschrijving

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

6.2 bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

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

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

6.2.2 Advies archeologisch deskundige

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

6.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde in lid 6.2.1 sub a geldt niet als:

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

6.3 nadere eisen

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

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

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

6.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

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

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

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

6.4.3 Beoordelingscriteria

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

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

6.4.4 Voorschriften

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

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

6.4.5 Advies archeologisch deskundige

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

6.5 wijzigingsbevoegdheid

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

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

artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3

7.1 bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop 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.

7.2 bouwregels

7.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor

- heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

7.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 7.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

7.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 7.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

7.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, 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.

7.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 250 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of

- oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 250 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - d. het verlagen van het waterpeil;
 - e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

7.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 7.4.1 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.

7.4.4 Voorschriften

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- en 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.

7.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

7.5 wijzigingsbevoegdheid

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

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

artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 5

8.1 bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop 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.

8.2 bouwregels

8.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische 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.

8.2.2 Advies archeologisch deskundige

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

8.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 8.2.1 sub a geldt niet als:

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

8.3 nadere eisen

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

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

8.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 1.000 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 1.000 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het 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.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 8.4.1 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.

8.4.3 Beoordelingscriteria

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

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

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

8.4.5 Advies archeologisch deskundige

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

8.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 5' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 6

9.1 bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking, bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem;
- b. Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, moet uitgegaan worden van de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone.

9.2 bouwregels

9.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

9.2.2 Advies archeologisch deskundige

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

9.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 9.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op 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 m² 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.

9.3 nadere eisen

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

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

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

9.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 5.000 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 5.000 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 9.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van 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.

9.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 9.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

9.4.4 Voorschriften

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

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

9.4.5 Advies archeologisch deskundige

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

9.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 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 10 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 11 algemene bouwregels

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

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

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

11.2 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 11.1 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 11.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 11.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 11.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 11.1 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.

11.3 Bestaande maten

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

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

11.4 Ondergronds bouwen

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

artikel 12 algemene gebruiksregels

12.1 Verboden gebruik

- a. 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:
 - 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. het omschakelen van een grondgebonden agrarische veehouderij naar een niet-grondgebonden veehouderij;
 - 7. seksinrichting, tenzij het "thuisprostitutie" betreft;
 - 8. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
 - 9. voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
 - 10. het gebruiken of laten gebruiken van een recreatief woonverblijf voor permanente bewoning;
 - 11. het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
 - 12. 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;
 - 13. 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 landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen (Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen) 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 nummer 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.

12.2 Afwijken verboden gebruik

12.2.1 Toestaan gebruik - opwekken van 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, mits wordt voldaan aan de geldende bouwregels.

artikel 13 algemene aanduidingsregels

13.1 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.

13.2 overige zone - reliëf en overige zone - groene ontwikkelingszone

13.2.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reliëf' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, en ook het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die de realisering van Groene ontwikkelingszone in de weg staan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.
Bij de ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone en moeten de kernkwaliteiten zo mogelijk verder worden ontwikkeld.

13.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

1. Vergunningplicht

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van bepaalde werkzaamheden, is het verboden de opgenomen werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning uit te voeren ter plaatse van de genoemde aanduiding:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reliëf';
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- c. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

2. Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 13.2.2 onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het

- normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
 - c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een al verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan.

3. Weigeringsgrond

De omgevingsvergunning als bedoeld in 13.2.2 onder 1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarde(n).

4. Advies deskundige

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van landschap, voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduiding 'overige zone - reliëf' en bij de verantwoordelijke voor het flora- en faunabeleid voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

5. Voorwaarden

Geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingszones.

13.3 milieuzone - ammoniakbuffergebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ammoniakbuffergebied' is de hervestiging van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of een niet-grondgebonden veehouderijtak niet toegestaan.

13.4 milieuzone - intrekgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' is het niet toegestaan werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

artikel 14 algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

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

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m³ en de goothoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. (voor alle bestemmingen, behalve de bestemming 'Wonen') het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%. Deze regeling geldt niet voor het vergroten van de gebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren;
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van het bestemmingsplan, teneinde enig onderdeel van het bestemmingsplan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het bestemmingsplan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;

- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 20 m, onder voorwaarden dat:
1. de betreffende gronden niet zijn gelegen in de bestemming 'Agrarisch met waarden';
 2. landschappelijke verstoringen zo beperkt mogelijk blijven.

14.2 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

14.2.1 Opwekken duurzame energie met behulp van zonnepanelen

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

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

artikel 15 algemene wijzigingsregels

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in [artikel 13 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 16 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 17 overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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%.

17.3 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.

17.4 Overgangsrecht gebruik

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

17.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

Indien toepassing van het in lid [17.4](#) 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 18 slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kerkstraat 8 - 2023'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 28 september 2023.

De griffier, de voorzitter,

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Kerkstraat 8 en 8a in Gaanderen is een pluimvee- en rundveebedrijf gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens om het agrarisch bedrijf te beëindigen, een groot deel van de niet-cultuurhistorische bebouwing te slopen en de bestemming van de locatie te wijzigen in de bestemmingen 'Recreatie' en 'Wonen'. De te handhaven bebouwing, waaronder de huidige boerderij (bedrijfswooning), zal worden ingericht voor twee groepsaccommodaties. Aan de oostzijde van het perceel wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Het initiatief past niet binnen de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022'. Om de beoogde plannen mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Kerkstraat 8 - 2023' opgesteld. Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing functiewijziging Kerkstraat 8 en 8a Gaanderen) opgesteld welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat 8 en 8a te Gaanderen, in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. Het betreft de kadastrale percelen Ambt-Doetinchem, sectie G, perceelnummers 1765, 1766, 2109, 2111 en 2207. De bestemmingsplanwijziging van 'Agrarisch met waarden' naar 'Recreatie' en 'Wonen' heeft betrekking op het kadastrale perceel met nummer 2109. De onderstaande afbeeldingen laten de ligging van het plangebied zien.



Ligging plangebied ten opzichte van Gaanderen



Ligging plangebied in de directe omgeving

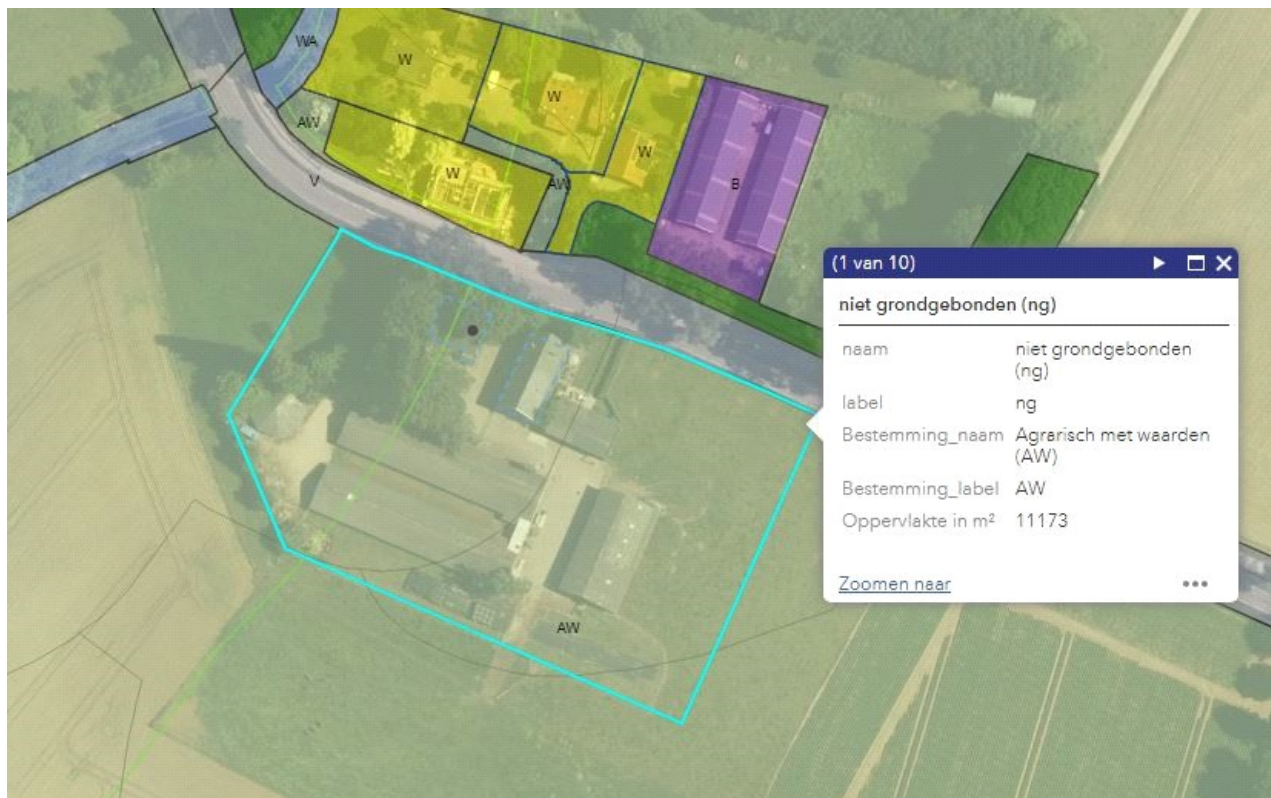
1.3 Geldend ruimtelijk plan

Voor het plangebied geldt de 'beheersverordening, Landelijk gebied 2020, reparatie 2022'. De beheersverordening is op 7 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad en op 21 juli 2022 in werking getreden. Het plangebied heeft in de verordening de hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden (AW)' en heeft een bouwvlak met de functieaanduiding 'niet-grondgebonden (ng)'. De huidige bedrijfswoning heeft de functieaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol (chw)'. Dat geldt ook voor de naastgelegen stenen opslagruimte/berging. Deze berging heeft huisnummer 8a en was vroeger de woning op de locatie

In de beheersverordening gelden daarnaast voor het plangebied de volgende archeologische verwachtingswaarden:

- 'Waarde - Archeologische verwachting 3';
- 'Waarde - Archeologische verwachting 5';
- 'Waarde - Archeologische verwachting 6';
- 'Waarde - Archeologie'.

Verder is het plangebied in de beheersverordening aangeduid als 'overige zone -nieuwe risicobronnen uitgesloten'. Het plan is niet in strijd met deze beschermingsregel omdat er geen nieuwe risicobronnen worden gevestigd. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone - groene ontwikkelzone' en 'overige zone - reliëf' van toepassing en de milieuzones 'ammoniakbuffergebied' en 'intrekgebied' van toepassing.



Uitsnede van de kaart van de beheersverordening Landelijk gebied 2020, reparatie 2022 (bron: gis-viewer gemeente).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op de locatie is een pluimvee- en rundveebedrijf gevestigd. Momenteel wordt er alleen rundvee gehouden. Op het erf bevinden zich de oorspronkelijke boerderij (huisnummer 8), een bijgebouw (huisnummer 8a), twee pluimveestallen, een werktuigenberging en een potstal (rundveestal). Verder zijn er enkele kleine bergingen en een mestlo aanwezig. Zowel de oorspronkelijke boerderij als de naastgelegen schuur staan op de lijst van karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle panden.



Luchtfoto huidige situatie (bron: BAG viewer)

In bovenstaande afbeelding is de locatie met de bebouwing weergegeven. De potstal ligt aan de oostzijde op het erf. Aan de noordzijde van de locatie zijn enkele burgerwoningen aanwezig. Verder ligt Café Restaurant 't Onland in noordwestelijke richting op korte afstand. De directe omgeving kenmerkt zich door de historie van klooster Bethlehem en een oude ijzermolen. Deze zijn beide niet meer aanwezig.

In onderstaande afbeelding is de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Kerkstraat 8 en de naastgelegen schuur Kerkstraat 8a te zien.



Foto boerderij Kerkstraat 8 (bron: ROB)



Foto naastgelegen schuur (Kerkstraat 8a) (bron: ROB)

2.2 Ruimtelijke analyse

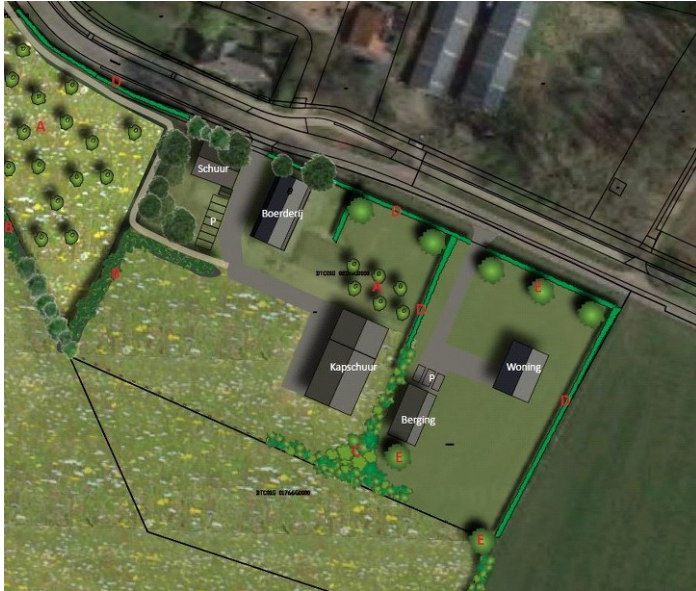
Voor de ruimtelijke analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 3 Conclusie van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing functiewijziging Kerkstraat 8 en 8a Gaanderen).

2.3 Toekomstige situatie

Het initiatief voorziet in de beëindiging van het agrarische bedrijf en de herontwikkeling van de locatie in samenwerking met de eigenaar van café-restaurant-zalencentrum 't Onland. Alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (met uitzondering van de potstal) zal worden gesloopt. De te handhaven gebouwen krijgen een recreatieve bestemming: In de huidige bedrijfswoning/boerderij worden 2 groepsaccommodaties gerealiseerd en de bestaande schuur wordt verbouwd tot educatieruimte (museum). De potstal krijgt een dubbelfunctie. Hier zullen in de winter de hobbymatig gehouden natuurgrazers worden gehuisvest en tevens krijgt de potstal een educatieve functie en een rol voor de beleving op het erf. Verder zal deze dienst doen als werktuigenberging.

De bestaande woning (Kerkstraat 8) wordt aan de woonfunctie onttrokken vanwege de verbouwing tot groepsaccommodatie. Aan de oostzijde van het perceel wordt een nieuwe burgerwoning met bijgebouw gerealiseerd. Deze nieuwe woning krijgt een woonbestemming.

Het perceel wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast conform het opgestelde landschappelijke inpassingsplan (bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen). Ter versterking van de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelzone wordt 6 hectare maïsakker omgevormd tot kruiden- en faunarijck grasland.



Inrichtingsplan (bron: Landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen)

Voor een uitgebreide toelichting van de toekomstige situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing functiewijziging Kerkstraat 8 en 8a Gaanderen) en het bijbehorende tuin- en landschapsonwerp (Bijlage 2 ROB bijlage 1 - Tuin- en landschapsonwerp)

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 (Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing functiewijziging Kerkstraat 8 en 8a Gaanderen).

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 functiewijziging Kerkstraat 8 en 8a Gaanderen). In dit hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd (bijlage 5 ROB bijlage 4 - Bodemonderzoek, bijlage 6 ROB bijlage 5 - Nader bodemonderzoek asbest, bijlage 7 ROB bijlage 6 - Akoestisch onderzoek, bijlage 8 ROB bijlage 7 - Natuurwaardenonderzoek, bijlage 9 ROB bijlage 8 - Aeriusberekening gebruiksfase, bijlage 10 ROB bijlage 9 - Aeriusberekening sloop- en bouwfase en bijlage 11 ROB bijlage 10 - Watertoets).

De stikstofdepositie voor de gebruiksfase is opnieuw berekend op basis van de geactualiseerde AERIUS Calculator met rekenjaar 2023. Ook is op basis van deze calculator een berekening gemaakt voor de sloop- en bouwphase. Hier zat eerst een vrijstelling op. Maar door de uitspraak van de Raad van state op 2 november 2022 is deze vrijstelling vervallen. Beide berekeningen, "Aeriusberekening gebruiksfase" en "Aeriusberekening sloop- en bouwphase" , zijn toegevoegd als respectievelijke bijlage 8 en bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing. Met de geactualiseerde AERIUS Calculator is dus voor de sloop- en bouwphase en gebruiksfase de depositie van stikstofdioxiden berekend op Natura 2000-gebieden. In de sloop-, bouw- en gebruiksfase zijn geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar.

Mede op basis van de onderzoeken is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie en cultuurhistorie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna en water) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. Daarbij gaat het om de volgende zaken:

1. *Wet natuurbescherming*

Op basis van de Wet natuurbeheer dienen werkzaamheden, die mogelijk verstoring/vernietiging van vogelnesten tot gevolg kunnen hebben, buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Als dat niet lukt, dan wordt voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan uitgevoerd. Tevens zal bij aanvang van de werkzaamheden eventueel aanwezige grondgebonden zoogdieren worden weggevangen en elders weer worden losgelaten met behulp van de toegelaten vangmiddelen.

2. *Bodem*

Ten aanzien van de bodemkwaliteit zal de asbestverontreiniging worden gesaneerd. Hiertoe zal een BUS-melding ingediend worden bij de provincie Gelderland.

3. *Water*

In de huidige situatie infiltreert het hemelwater in de bodem. In de nieuwe situatie zal dit ook zo zijn. Bij de nieuwe woning zal het hemelwater ook in de tuinzone of het achterliggende erf infiltreren. In het landschapsplan staat het volgende: Het gebied heeft een hoge grondwaterstand wat de inrichting tot meer vochtige gras/hooilanden mogelijk maakt. Daarom is ervoor gekozen om het hemelwater zoveel mogelijk naar de achterliggende weilanden af te voeren.

Bij het waterschap zal een watervergunning worden aangevraagd, omdat voor de nieuwbouw sprake is van een waterschapsbelang. De reden hiervan is dat de locatie ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de huidige hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden' gedeeltelijk herzien in de bestemmingen 'Recreatie' en 'Wonen'. Hierdoor wordt de realisatie van 2 groepsaccomodaties, het gebruik van het bestaande bijgebouw en het terrein voor recreatieve doeleinden en de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw mogelijk 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, in overeenstemming met de RO-Standaarden 2012 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2012), in beginsel opgebouwd uit:

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

5.2.2.1 Agrarisch met waarden

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn agrarische gronden waar ook vanuit landschap en/of natuur waarden aanwezig zijn. Deze gronden zijn bedoeld voor agrarisch gebruik. Naast het agrarisch gebruik zijn enkele gelieerde activiteiten toegelaten zoals extensieve dagrecreatie en fiets- en wandelpaden. Daarnaast kunnen de gronden, net als alle overige bestemmingen, gebruikt worden voor waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen.

Er is geen bouwvlak binnen deze bestemming opgenomen, waardoor de vestiging van een agrarisch bedrijf met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning niet mogelijk is. Het oprichten van een dierenverblijf is ook niet toegestaan.

Voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De waarde 'reliëf' is opgenomen in deze bestemming. Deze aanduiding is toegekend aan die gebieden waar hoogteverschillen voorkomen, die kenmerkend zijn voor dat deel van het landelijk gebied. Dit kunnen zowel glooiingen in het land zijn, maar ook stijlranden.

5.2.2.2 Recreatie

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

Intensieve dagrecreatie is alleen toegestaan in de huidige potstal en op 300 m² buitenruimte ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - intensieve dagrecreatie'. De buitenruimte kan bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden als speelgebied gerelateerd aan het agrarisch thema. Activiteiten zoals paintballen en escaperooms zijn niet toegestaan. De twee groepsaccommodaties zijn alleen toegestaan in de huidige boerderij/bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie'. Daarnaast is een specifieke aanduiding 'museum' opgenomen voor de educatieruimte/museum in de bestaande schuur per adres Kerkstraat 8a.

Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de drie bouwvlakken. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte en de goot- en bouwhoogte mag ook niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

Een bedrijfswoning of burgerwoning is binnen de bestemming 'Recreatie' niet toegestaan. Het houden van dieren is wel toegestaan zolang het ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en onder de voorwaarde dat de hobbymatige aantallen niet worden overschreden.

Voor 2 gebouwen (de huidige boerderij en de naastgelegen schuur) is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen ten behoeve van de instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het is verboden ter plaatse van deze aanduiding zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

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

Er is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de sloop van de bestaande bebouwing. Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Recreatie' is slechts toegestaan als alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met uitzondering van de potstal, aan de Kerkstraat 8 en 8a in Gaanderen geheel is verwijderd.

5.2.2.3 Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Op het perceel is één vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd en de toegestane inhoud van de woning is maximaal 750 m³. Het bouwvlak ligt op minimaal 50 meter afstand van het emissiepunt van de potstal. Deze (geur-)afstand is in het buitengebied minimaal noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning te kunnen garanderen.

Bij de woning is 1 vrijstaand bijgebouw toegestaan ten behoeve van bijbehorende bouwwerken. De toegestane oppervlakte bedraagt maximaal 100 m², tenzij het grondoppervlakte bij de woning meer dan 1 hectare is, dan is

maximaal 150 m² toegestaan.

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. 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.

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 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.

Voorwaardelijke verplichting

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

Er is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de sloop van de bestaande bebouwing. Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan als alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met uitzondering van de potstal, aan de Kerkstraat 8 en 8a in Gaanderen geheel is verwijderd.

5.2.2.4 Waarde - Archeologie en Waarde - archeologische verwachting

De bestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - archeologische verwachting' 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 dit bestemmingsplan vertaald in verschillende archeologische dubbelbestemmingen. In het plangebied komen de volgende archeologische dubbelbestemmingen voor:

- Waarde - Archeologie (artikel 6)
- Waarde - Archeologische verwachting 3 (artikel 7)
- Waarde - Archeologische verwachting 5 (artikel 8)
- Waarde - Archeologische verwachting 6 (artikel 9)

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 m²;
- bij een middelmatige verwachtingszone moet onderzoek worden uitgevoerd bij 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 1000 m²;

- bij een lage verwachtingszone bij 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 5000 m².

Dus als de ene helft van het bouwperceel in een hoge verwachtingszone ligt en de andere helft in een zone met een lage verwachting, dan moet apart bekeken en beoordeeld worden of er een onderzoekverplichting geldt voor het bouwperceel. En dat kan anders uitpakken dan wanneer voor het hele bouwperceel de meest strenge regel geldt.

Als voorbeeld: als slechts 150m² van het bouwplan in de hoge zone ligt, en 500 m² in de lage zone, dan hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd. Het bouwplan in zijn geheel beslaat echter 650 m² en als je hierbij de meest strenge regel toepast (= de regel uit de hoge verwachtingszone) dan moet je wel onderzoek uitvoeren.

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbelregel

Deze standaardbepaling heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

5.2.3.2 Algemene bouwregels

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

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

De opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken boven de grond.

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Hierbij zijn een aantal gebruiksvormen specifiek benoemd, zoals onder andere het niet instand houden van de landschappelijke inpassing. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

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

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

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

- milieuzone - ammoniakbuffergebied;
- milieuzone - intrekgebied;
- overige zone - groene ontwikkelingszone;
- overige zone - nieuwe risicobron uitgesloten;
- overige zone - reliëf.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld in hoeverre deze afwijkingen mogen blijven bestaan.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

7 Procedure

7.1 Algemeen

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

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

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

7.2 Overleg

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

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel.

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

De provincie Gelderland heeft op 1 mei 2023 gereageerd op het bestemmingsplan en heeft aangegeven dat in het plan de volgende provinciale belangen spelen: natuur, recreatie, klimaatadaptatie en bescherming grond- en drinkwater. De provincie heeft geconcludeerd dat deze belangen goed zijn meegewogen in het plan.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 1 mei 2023 gereageerd met een positief advies op het bestemmingsplan. Het Waterschap had een aanvullende vraag over hoe er wordt omgegaan met het afkoppelen. In reactie daarop is aanvullende informatie naar het Waterschap gestuurd en is positief geadviseerd.

BIJLAGEN BIJ REGELS

1 Landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen

1 Landschappelijk inpassingsplan Kerkstraat 8 Gaanderen

2 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'

2 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'

3 Landschaftstypen

3 Landschaftstypen

4 Leidraad Toetsingskader Landschapselementen

4 Leidraad Toetsingskader Landschapselementen

5 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

5 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

6 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem

6 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem

7 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

7 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

8 Notitie (Para-) commercie in de horeca Doetinchem

8 Notitie (Para-) commercie in de horeca Doetinchem

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1 Ruimtelijke onderbouwing functiewijziging Kerkstraat 8 en 8a Gaanderen

1 Ruimtelijke onderbouwing functiewijziging Kerkstraat 8 en 8a Gaanderen

2 ROB bijlage 1 - Tuin- en landschapsontwerp

2 ROB bijlage 1 - Tuin- en landschapsontwerp

3 ROB bijlage 2 - Bouwtekeningen woning en bijgebouw

3 ROB bijlage 2 - Bouwtekeningen woning en bijgebouw

4 ROB bijlage 3 - GO versterkingsmaatregelen

4 ROB bijlage 3 - GO versterkingsmaatregelen

5 ROB bijlage 4 - Bodemonderzoek

5 ROB bijlage 4 - Bodemonderzoek

6 ROB bijlage 5 - Nader bodemonderzoek asbest

6 ROB bijlage 5 - Nader bodemonderzoek asbest

7 ROB bijlage 6 - Akoestisch onderzoek

7 ROB bijlage 6 - Akoestisch onderzoek

8 ROB bijlage 7 - Natuurwaardenonderzoek

8 ROB bijlage 7 - Natuurwaardenonderzoek

9 ROB bijlage 8 - Aeriusberekening gebruiksfase

9 ROB bijlage 8 - Aeriusberekening gebruiksfase

10 ROB bijlage 9 - Aeriusberekening sloop- en bouwphase

10 ROB bijlage 9 - Aeriusberekening sloop- en bouwphase

11 ROB bijlage 10 - Watertoets

11 ROB bijlage 10 - Watertoets

12 ROB bijlage 11 - Participatieverslag

12 ROB bijlage 11 - Participatieverslag