

# Landelijk gebied - 2020

Toelichting



Vastgesteld



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding tot de beheersverordening	7
1.2 Doel van de beheersverordening	7
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>9</b>
2.1 Provinciaal beleid	9
<b>Hoofdstuk 3 Juridische aspecten</b>	<b>11</b>
3.1 Geldende planologische regelingen	11
3.2 Begrenzing van het verordeningsgebied	11
3.3 Juridische aspecten	12
3.4 Toelichting op de regels	13
<b>Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
<b>Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
5.1 Overleg	29
5.2 Zienswijzen	29



## **Toelichting**



## **Hoofdstuk 1    Inleiding**

### **1.1    *Aanleiding tot de beheersverordening***

Het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' is op 19 februari 2020 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Voor het landelijk gebied zijn als gevolg daarvan oude bestemmingsplannen weer van kracht geworden. Er bestaat behoefte aan een actueel en eenduidig juridisch-planologisch kader, voortvloeiend op het nieuwe omgevingsplan. Een beheersverordening is hiervoor een geschikt instrument. In de verordening is - daar waar nodig - rekening gehouden met de uitspraak van de ABRS.

In een beheersverordening wordt het beheer van dat gebied, in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik, geregeld. Het betreft dan wel de vergunde situatie, dan wel de rechten die op grond van de geldende bestemmingsplannen gelden. Een dergelijke beheersverordening is het juridisch bindende kader voor het toelaatbare ruimtelijke gebruik dat van de gronden binnen het landelijk gebied mag worden gemaakt. De Wro stelt als voorwaarde voor het vaststellen van een beheersverordening dat voor het desbetreffende gebied in de toekomst geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Indien wel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, dan dient er een afzonderlijke procedure te worden doorlopen.

Nadat de Omgevingswet in werking is getreden (naar verwachting op 1 januari 2022), zal ook voor het landelijk gebied een omgevingsplan gaan gelden. Het omgevingsplan zal op basis van de nog vast te stellen omgevingsvisie van de gemeente Doetinchem worden opgesteld. Het nieuwe omgevingsplan zal qua inhoud aansluiten bij de doelstellingen van de Omgevingswet. In het nieuwe omgevingsplan zullen dan ook de ontwikkelingsmogelijkheden worden opgenomen, die passen in de gemeente Doetinchem. De beheersverordening met het aanvullend planologisch kader geldt als tijdelijke overbrugging.

De beheersverordening wordt beheersverordening 'Landelijk gebied' genoemd, omdat het de tegenhanger is van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied', dat geldt voor alle gronden binnen de bebouwde kom van de gemeente Doetinchem.

### **1.2    *Doel van de beheersverordening***

Het doel van deze beheersverordening is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een eenduidig juridisch-planologisch kader. Het ruimtelijke beleid voor dit plangebied, dat nu is neergelegd in de vigerende bestemmingsplannen voor het landelijk gebied en verschillende vastgestelde postzegelplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen, worden - voor zover mogelijk - daarmee vervangen door deze beheersverordening.





## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### **2.1    Provinciaalbeleid**

#### **2.1.1    Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven.

Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

#### **Onderzoek en conclusie**

De voortliggende beheersverordening betreft een actualisatie en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De omgevingsvisie is daarom ook niet direct van invloed op de beheersverordening. Wel zijn het onderwerpen die het plan in het algemeen raken. Maar deze zijn, onder andere op basis van gemeentelijk beleid, ook al waar mogelijk vertaald naar (algemene) regels in de beheersverordening. Het plan sluit derhalve aan op de provinciale visie.

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld.

#### **2.1.2    Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 vastgesteld. Daarna zijn er negen actualisaties geweest. De laatste actualisatie is vastgesteld op 31 maart 2021. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

#### **Onderzoek en conclusie**

In afdeling 2.4 van de verordening zijn algemene instructieregels opgenomen voor gemeenten ten aanzien van het agrarisch gebied en veehouderijen. Artikel 2.28 stelt voorwaarden voor nieuwvestiging van grondgebonden veehouderijbedrijven. In artikel 2.29 is opgenomen dat nieuwvestiging van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf binnen het agrarisch gebied niet mogelijk is. In de beheersverordening is vastgelegd dat omschakeling van grondgebonden en niet-grondgebonden veehouderijbedrijven niet is toegestaan. De begrippen 'grondgebonden

veehouderijbedrijf' en 'niet-grondgebonden veehouderijbedrijf' zijn overgenomen uit de verordening.

Voor de uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven of veehouderijtakken dient te worden voldaan aan de voorwaarden die daarvoor zijn vastgesteld door het gemeentebestuur in de Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem houdende regels omtrent Plussenbeleid Doetinchem 2019. Zie deze link. In de beheersverordening is dit niet vertaald, omdat de beheersverordening slechts de bestaande situatie vastlegt.

In de verordening zijn tevens voor verschillende gebieden regels opgenomen. Voor de voorliggende beheersverordening zijn de volgende gebieden uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

#### *Ammoniakbuffergebied*

In de voorliggende beheersverordening is een regeling opgenomen voor de gronden binnen het ammoniakbuffergebied. De regeling is opgenomen in artikel 45.5.

#### *Beschermingszone natte landnatuur*

In de voorliggende beheersverordening is een regeling opgenomen voor de gronden binnen de beschermingszone natte landnatuur. De regeling is opgenomen in artikel 45.9.

#### *Gelders natuurnetwerk*

In de voorliggende beheersverordening is een regeling opgenomen voor de gronden binnen het gelders natuurnetwerk. De regeling is opgenomen in artikel 45.15.

#### *Groene ontwikkelingszone*

In de voorliggende beheersverordening is een regeling opgenomen voor de gronden binnen de groene ontwikkelingszone. De regeling is opgenomen in artikel 45.15.

#### *Intrekgebied*

In de voorliggende beheersverordening is een regeling opgenomen voor de gronden binnen het intrekgebied. De regeling is opgenomen in artikel 45.8.

#### *Waterwingebied*

In de voorliggende beheersverordening is een regeling opgenomen voor de gronden binnen het waterwingebied. De regeling is opgenomen in artikel 45.10.

## Hoofdstuk 3 Juridische aspecten

### 3.1 Geldende planologische regelingen

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied van de voormalige gemeenten Doetinchem, Wehl, Bergh en Zelhem van kracht. Daarnaast zijn de nadien vastgestelde (postzegel)bestemmingsplannen en wijzigingsplannen van kracht. In bijlage 1 Overzicht geldende plannen is een overzicht opgenomen.

Ook is met toepassing van artikel 2.12 Wabo medewerking verleend aan afwijkende bouw- en gebruiksiniciatieven. Deze gelden allen als bestaande rechten en maken onderdeel uit van de beheersverordening.

Er zijn 3 wijzigingsplannen vastgesteld op grond van het vernietigde bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012', waarbij de bouwplannen reeds zijn gerealiseerd. Het gaat om:

- 2e wijziging (Bokkenstraat 5-5a en Nieuwestraat 5 Wehl);
- 4e wijziging (IJzevoordeseweg 38 Doetinchem) - bouwplan gerealiseerd;
- 5e wijziging (Broekstraat 1 Doetinchem) - bouwplan gerealiseerd.

De vernietiging van het 'moederplan' heeft terugwerkende kracht voor deze wijzigingsplannen. De bevoegdheidsgrondslag is vervallen. De wijzigingsplannen zijn daardoor nietig dan wel vernietigbaar.

De beheersverordening mag echter gebaseerd worden op de feitelijk, legaal aanwezige situatie. Omdat de bouwplannen zijn gerealiseerd, zijn deze daarom meegenomen in de beheersverordening.

### 3.2 Begrenzing van het verordeningsgebied

De onderstaande afbeelding geeft de grens aan van de beheersverordening. Voor het bepalen van de grenzen is aansluiting gezocht bij de huidige plangrenzen van de geldende bestemmingsplannen voor het landelijk gebied van Doetinchem. Tevens is de grens afgestemd op de recente plangrenzen van de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied.

Tenslotte zijn enkele percelen buiten het verordeningsgebied gelaten. De locatie voor het ziekenhuis is een recent bestemmingsplan vastgesteld. Voor andere locaties zijn (recentelijk) ruimtelijke plannen ontwikkeld, maar de planologische procedure of ontwikkeling is nog niet afgerond. Het gaat om de volgende percelen:

- Ettenseweg/ A18 afslag Doetinchem-oost (Ziekenhuis);
- Europaweg/Kilderseweg (Van de Valk);
- Nutselaer 4 (Natuurbegraafplaats Slangenburg);
- 't Maatland ong. (Landgoed 't Maatland);
- De Gaarde 345 b, c & d;
- Broekhuizerstraat 2 (KemperKip);
- Bezelhorstweg 31c;
- Lubberslaan 19;
- Koningsweg 5.



bindend maar helpt bij de interpretatie van de verordeningskaart en de regels. De regels bestaan uit het beheer van de bestaande situatie voor het gebruik en het bouwen. Onder de bestaande situatie wordt verstaan:

- de regels voor het gebruik en de bebouwing conform de voorheen vigerende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen;
- de regels voor het gebruik en de bebouwing conform de genomen besluiten bij of krachtens artikel 2.12 Wabo.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

- Inleidende regels (Hoofdstuk 1). Dit hoofdstuk omvat onder andere artikel 1 Begrippen. In dit artikel worden de begrippen die in de regels zijn opgenomen nader gedefinieerd. Het definiëren van begrippen vergroot de duidelijkheid en de rechtszekerheid.
- Gebiedsregels (Hoofdstuk 2). De gebiedsregels bevatten de regels voor het beheer van het bestaande gebruik.
- Algemene regels (Hoofdstuk 3). Dit hoofdstuk omvat de algemene regels voor het beheer van de bestaande situatie.
- Overgangs- en slotregels (Hoofdstuk 4). Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 48, de slotregel in artikel 49.

### **Regels voor archeologie en externe veiligheid**

De gemeente heeft op 25 februari 2021 de 'Parapluherziening Externe Veiligheid - 2020' vastgesteld. Op 27 mei 2021 heeft de gemeente ook de 'Parapluherziening Archeologie - 2020' vastgesteld. De regels en kaarten zijn één op één overgenomen in de beheersverordening.

## **3.4 Toelichting op de regels**

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk I: Inleidende regels;
- hoofdstuk II: Gebiedsregels;
- hoofdstuk III: Algemene regels;
- hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels.

### **3.4.1 Inleidende regels**

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

Bij de wijze van meten is opgenomen hoe de goothoogte bepaald is. Ondanks dat het is vastgelegd, ontstaat bij bouwplantoetsing nog wel discussie hoe gemeten moet worden. Om die reden is bij het beleidsstuk Planologisch beleid 2011 een 'dakencatalogus' opgesteld die hier duidelijkheid over geeft. Bij bouwplantoetsing deze catalogus gebruiken, als er onduidelijkheid is. Deze catalogus is als bijlage toegevoegd.

Bij de berekening van de inhoud van een bouwwerk wordt ondergronds bouwen niet meegerekend. Als er sprake is van een begane grondvloer in het bouwwerk, dan wordt alles wat daaronder zit niet meegerekend. Is er geen begane grondvloer en is het bouwwerk deels in de grond en deels erboven, dan wordt het deel dat boven de grond uit komt berekend als inhoud.

### 3.4.2 Gebiedsregels

In de gebiedsregels zijn de regels voor de verschillende hoofdfuncties omschreven. Elke gebiedsregel is, overeenkomstig de RO-Standaarden 2012 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2012), in beginsel opgebouwd uit:

- een hoofdfunctieomschrijving: 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.

Er wordt op diverse manieren gebruik gemaakt aanduidingen op de kaart. Bij de functieaanduidingen die in de hoofdfunctieomschrijvingen aangehaald worden, zijn verschillende manieren van omschrijven in de regels gehanteerd. Elke wijze van omschrijven leidt tot een andere conclusie:

#### voorbeeld 1

- een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'

Bij deze zinsopbouw mag deze functie alleen daar aanwezig zijn op een locatie waar de aanduiding aanwezig is, daarbij gelden ook de overig genoemde, algemeen geldende functies van de hoofdfunctie.

#### voorbeeld 2

- uitsluitend een bed & breakfast-accommodatie ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'

Bij deze zinsopbouw mag op deze locatie alleen deze functie zitten en zijn de overig genoemde, algemeen geldende functies van de hoofdfunctie niet toegestaan.

In de regels zijn op diverse plaatsen bedrijvenlijsten als bijlage gekoppeld aan een regel. De opbouw van deze bedrijvenlijsten is toegelicht in **Bijlage 2 Toelichting bij de Staat van bedrijfsactiviteiten**

#### 3.4.2.1 Agrarisch

De bestaande agrarische gronden, zijn voorzien van de hoofdfunctie Agrarisch. Naast de functie agrarisch zijn enkele gelieerde activiteiten toegelaten zoals extensieve dagrecreatie en fiets- en wandelpaden. De gronden kunnen, net als alle overige hoofdfuncties, gebruikt worden voor waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen. Voor de hoofdfunctie is een bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen bij agrarische bedrijven en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of er geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze alleen wordt gebruikt en bewoond door de persoon, wiens huisvesting noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

Daar waar plattelandswoningen aanwezig zijn die vallen in de categorie zoals deze is vastgelegd in de "Wet plattelandswoning", is dit met een aanduiding vastgelegd. De plattelandswoning blijft meetellen bij het maximum toegelaten aantal bedrijfswoningen. Dus als op een agrarisch bouwvlak de aanduiding aanwezig is voor twee bedrijfswoningen én een woning is aangeduid als plattelandswoning, dan is dat een van de twee bedrijfswoningen.

Voor specifieke (neven)functies zijn ook aanduidingen opgenomen.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - houtopslag uitsterfregeling' mag het bijbehorend bouwwerk (schuur) als opslag voor hout gebruikt worden. Dit recht vervalt als langer dan één jaar de schuur niet meer als houtopslag gebruikt is.

#### *Planregeling stikstofdepositie*

In de agrarische hoofdfuncties zijn de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen op de verordeningskaart. In de regels is de bestaande stikstofdepositie vastgelegd. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij bestemmingsplannen, voor wat betreft het aspect stikstof, als referentiesituatie de feitelijk bestaande en planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan gehanteerd moet worden. Het is zonder meer toegestaan om zonder passende beoordeling een situatie te bestemmen die overeenkomt met een onherroepelijke Wnb-vergunning. Belangrijke voorwaarde daarvoor is, dat die Wnb vergunning moet zijn gebaseerd op een passende beoordeling. In de beheersverordening wordt deze jurisprudentie toegepast in de gebiedsregels. In de agrarische hoofdfuncties is in de gebruiksregels (zie artikel 3.5.2) de volgende regeling opgenomen:

*Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofdepositie van het betreffende agrarische bedrijf.*

In de begrippenlijst is het begrip 'bestaande stikstofdepositie' als volgt gedefinieerd:

*De stikstofdepositie ten gevolge van het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren in de omvang zoals op het tijdstip van vaststelling van deze verordening is toegestaan overeenkomstig:*

- a. *een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in bijlage 1 Lijst vergunning Wet natuurbescherming; dan wel*
- b. *(indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als onder a bedoeld) de bestaande stikstofdepositie ten gevolge van het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren in de omvang zoals feitelijk aanwezig en planologisch legaal in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van de verordening.*

De gegevens onder b worden gebaseerd op:

- omgevingsvergunningen (onderdeel milieu) en meldingen op grond van het Activiteitenbesluit;
- recente milieucontroles van de omgevingsdienst;
- de fiscale jaarrekening van de ondernemer;
- de meest recente gegevens die de ondernemer heeft ingediend bij het CBS voor de landbouwtelling.

#### *3.4.2.2 Agrarisch met waarden*

Agrarisch gebied waar ook vanuit landschap en/of natuur waarden aanwezig zijn, zijn voorzien van de hoofdfunctie Agrarisch met waarden. De basis is gelijk aan de hoofdfunctie Agrarisch, zie de toelichting bij die hoofdfunctie in 3.4.2.1. Bij de hoofdfunctie Agrarisch met waarden is wel aanvullend geregeld dat kwekerijen en fruitteelt niet overal bij recht zijn toegestaan. En de landschaps- en/of natuurwaarden zijn ook van belang in deze hoofdfunctie.

De waarden 'reliëf' en 'openheid' zijn onderscheiden in deze hoofdfunctie. De aanduiding reliëf 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. Openheid is toegekend aan twee soorten openheid. Aan de ene zijde is dit toegekend aan

gebieden waar ruimte kenmerkend is. Maar ook gebieden die voorzien zijn van veel bosgebieden kunnen deze aanduiding hebben. Dan is het juist kenmerkend dat tussen de bossen kenmerkende open gebieden aanwezig zijn, veelal weilanden, wat op die plek een openheid geeft die kenmerkend is voor dat gebied. Ook deze open stukken zijn met deze aanduiding vastgelegd en beschermd.

Daar waar plattelandswoningen aanwezig zijn die vallen in de categorie zoals deze is vastgelegd in de "Wet plattelandswoning", is dit met een aanduiding vastgelegd. De plattelandswoning blijft meetellen bij het maximum toegelaten aantal bedrijfswoningen. Dus als op een agrarisch bouwvlak de aanduiding aanwezig is voor twee bedrijfswoningen én een woning is aangeduid als plattelandswoning, dan is dat een van de twee bedrijfswoningen.

Voor specifieke (neven)functies zijn ook aanduidingen opgenomen.

#### *Planregeling stikstofdepositie*

Net als in de hoofdfunctie Agrarisch is ook in deze hoofdfunctie een regeling voor de stikstofdepositie opgenomen. Zie daartoe paragraaf 3.4.2.1.

#### *3.4.2.3 Bedrijf*

Bedrijven binnen deze hoofdfunctie worden benoemd en aangeduid met de daarbij behorende specifieke functieaanduiding. Daarnaast zijn overal ook bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Een andere bedrijfsvorm, die dus niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten staat, is alleen toegestaan met een afwijking.

Ondergeschikt aan de hoofdfunctie Bedrijf is een kantoor en of detailhandel toegestaan. Beide activiteiten moeten gerelateerd zijn aan het bedrijf. Binnen de hoofdfunctie is een beperkte ruimte voor uitbreidingen opgenomen.

In principe moet de bebouwing binnen het hoofdfunctievlak gerealiseerd worden. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per hoofdfunctievlak. Daar waar er meer woningen zijn of geen woning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze alleen wordt gebruikt en bewoond door de persoon, wiens huisvesting noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

De specifieke hoofdfunctie Bedrijf - Opstijppunt, is opgenomen als gevolg van de verwerking van het inpassingsplan voor de 380 kV.

Op het adres Hertelerweg 3 te Gaanderen is een grondverzetbedrijf gevestigd. Het grondverzetbedrijf heeft een rechtsgeldige vergunning voor de aanwezige loods. Deze vergunning is onherroepelijk. In de beheersverordening is dan ook een hoofdfunctievlak voor 'Bedrijf' opgenomen, welke overeen komt met grens van de bestaande en vergunde loods. De aangrenzende gronden hebben overeenkomstig het bestemmingsplan 'Doetinchem Buitengebied 2000' en parapluzie 'Buitengebied Doetinchem' de functie 'agrarisch' met 'bouwvlak'. Een uitspraak door de Rechtbank Gelderland (ECLI:NL:RBGEL:2021:3049) voor onderhavige situatie ligt hier mede ten grondslag aan.



#### 3.4.2.4 Bos

De bossen in het landelijk gebied, waar de natuurwaarden minder hoog zijn dan in andere bosgebieden, zijn voorzien van de hoofdfunctie Bos. Natuurlijk is er hier ook sprake van bos-, natuur- en landschapswaarden. Het verschil met de hoofdfunctie Natuur is, dat hier ook 'bosbouw' plaats kan vinden.

Aanwezige, afwijkende activiteiten zijn met aanduidingen verankerd in het plan. Met een afwijking van de bouwregels zijn enkele bouwwerken toegelaten.

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid zijn bepaalde activiteiten die niet onder bouwen vallen vergunningplichtig gemaakt. Op deze manier vindt bij de benoemde activiteiten een belangenafweging plaats.

#### 3.4.2.5 Cultuur en ontspanning

In het gebied is één een schoonheidscentrum met sauna en wellnessvoorzieningen toegestaan die de hoofdfunctie 'Cultuur en Ontspanning' heeft gekregen. Naast een schoonheidscentrum is ondergeschikte detailhandel en horeca toegestaan.

Voor de toegestane bebouwing zijn specifieke aanduidingen op de verordeningskaart opgenomen en in de regels vertaald.

#### 3.4.2.6 Detailhandel

De aanwezige detailhandel is bestemd met de hoofdfunctie Detailhandel. Supermarkten en perifere detailhandel als bouwmarkten, autoverkoopbedrijven en meubelwinkels zijn daarmee niet bedoeld. Het aanwezige tuincentrum aan de Wassinkbrinkweg in Doetinchem is voorzien van een specifieke aanduiding.

In principe moet de bebouwing binnen het hoofdfunctievlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per hoofdfunctievlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze alleen wordt gebruikt en bewoond door de persoon, wiens huisvesting noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

#### 3.4.2.7 Dienstverlening

In het gebied is één dienstverleningsbedrijf aanwezig (kapsalon), die de hoofdfunctie Dienstverlening heeft gekregen. In principe moet de bebouwing binnen het hoofdfunctievlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per hoofdfunctievlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze alleen wordt gebruikt en bewoond door de persoon, wiens huisvesting noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

#### 3.4.2.8 Groen

Binnen de hoofdfunctie Groen is het structurele groen van het plangebied geregeld. Het gaat om grond wat niet past binnen de hoofdfuncties Bos en Natuur.

In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen (nutsvoorzieningen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (straatverlichting, straatmeubilair, e.d.). Voor extensieve dagrecreatie mogen fiets- en wandelpaden worden aangelegd. Onder extensieve dagrecreatie wordt ook verstaan het plaatsen van o.a. bankjes, tafels en prullenbakken.

#### 3.4.2.9 Horeca

Hierin is de bestaande horeca opgenomen. Hierbij is gewerkt met een categorie-indeling, die met een aanduiding is vastgelegd.

De horecagelegenheden krijgen een beperkte uitbreidingsmogelijkheid, net als de andere niet agrarische en woonfuncties. In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per hoofdfunctievlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze alleen wordt gebruikt en bewoond door de persoon, wiens huisvesting noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

#### 3.4.2.10 Kantoor

In het plangebied is één kantoor aanwezig (advocatenkantoor) die de hoofdfunctie Kantoor heeft. In principe moet de bebouwing binnen het hoofdfunctievlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per hoofdfunctievlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze alleen wordt gebruikt en bewoond door de persoon, wiens huisvesting noodzakelijk is voor het betreffende bedrijf. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

#### 3.4.2.11 Maatschappelijk

Op deze gronden en bijbehorende bouwwerken zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Ook zijn binnen deze hoofdfunctie bedrijfswoning(en) toegestaan. Binnen deze hoofdfunctie is een grote uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk, te weten educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden zijn niet toegestaan binnen deze hoofdfunctie.

Specifieke maatschappelijke functies zijn soms alleen op een bepaalde locatie toegestaan óf op een bepaalde locatie is alleen een specifieke functie toegelaten, en geen andere. Dit is dan met een aanduiding geregeld.

In principe moet de bebouwing binnen het hoofdfunctievlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per hoofdfunctievlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze alleen wordt gebruikt en bewoond door de persoon, wiens huisvesting noodzakelijk is voor de maatschappelijke voorziening. Bij een bedrijfswoning is het

toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

#### 3.4.2.12 *Natuur*

De hoofdfunctie Natuur is toegekend aan de meeste gebieden die onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk of van de Groene ontwikkelingszone (voorheen deel ecologische verbindingzone). Binnen de hoofdfunctie Natuur mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en voorzieningen voor extensieve dagrecreatie. Met een afwijking is het mogelijk, onder voorwaarden, een materieelberging te realiseren of verlichting te plaatsen. Het verharderen van wegen en paden is niet direct toegestaan. Dit is, tezamen met andere werken en werkzaamheden met een omgevingsvergunning voor werken/werkzaamheden vastgelegd. De gronden mogen worden gebruikt als wandel- en fietsgebied.

#### 3.4.2.13 *Recreatie*

De diverse recreatieve voorzieningen zijn in deze hoofdfunctie vastgelegd. Het betreft zowel dagrecreatieve voorzieningen als verblijfsrecreatie. Deze laatste is dan wel aangeduid als 'verblijfsrecreatie'. Een aantal specifieke vormen van verblijfsrecreatie is vastgelegd met een eigen aanduiding, zoals bed & breakfast en kampeerterrainen.

In principe moet de bebouwing binnen het hoofdfunctievlak gerealiseerd worden. Er is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van bebouwing opgenomen. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per hoofdfunctievlak, als deze is aangeduid. Anders is er geen bedrijfswoning toegelaten. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn is dit nader aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze alleen wordt gebruikt en bewoond door de persoon, wiens huisvesting noodzakelijk is voor de recreatieve voorziening. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

#### 3.4.2.14 *Sport*

Binnen deze hoofdfunctie zijn alle vormen van sport mogelijk met uitzondering van golfbanen en sporten met motorvoertuigen. Maneges zijn alleen toegelaten als het is aangeduid. Dit geldt ook voor pitch- en putt-terreinen. Gebouwen zijn alleen toegelaten binnen het hoofdfunctievlak, met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

In principe is ervan uitgegaan dat er sprake is van één bedrijfswoning per hoofdfunctievlak. Daar waar er meer bedrijfswoningen zijn of geen bedrijfswoning is, is dit aangegeven. De bedoeling van de bedrijfswoning is dat deze alleen wordt gebruikt en bewoond door de persoon, wiens huisvesting noodzakelijk is voor de sportvoorziening. Bij een bedrijfswoning is het toegestaan om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te beginnen.

#### 3.4.2.15 *Verkeer*

De hoofdfunctie Verkeer is toegekend aan de gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Ook is de hoofdfunctie toegekend aan bermen, parkeerplaatsen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze hoofdfunctie is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen voor de hoofdfunctie zoals bushokjes en nutsvoorzieningen. Ook is voor deze hoofdfunctie een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, e.d. Ook geluidwerende voorzieningen, zoals geluidschermen, zijn toegestaan. Binnen de regels is een afwijking opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

#### 3.4.2.16 *Verkeer - Railverkeer*

De specifieke hoofdfunctie Verkeer - Railverkeer is toegekend aan de gronden die behoren bij de spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk, die voor een deel door het plangebied loopt. Hier is gekozen voor een specifieke hoofdfunctie, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die hier nodig zijn afwijken van de algemene hoofdfunctie Verkeer. In de regels is een bebouwingsregeling opgenomen voor kleine gebouwen en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde die thuis horen bij een spoorweg. Geluidwerende voorzieningen zijn ook toegestaan. Binnen de regels is een afwijking opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

#### 3.4.2.17 *Water*

Bestaande grotere waterlopen, waterpartijen (al dan niet overkluisd) en oevers, zijn hiermee bestemd. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud en de versterking van eventuele aanwezige natuurwaarden. Niet alle waterlopen in het plangebied hebben deze hoofdfunctie gekregen. Afwateringsslootjes zijn veelal in de hoofdfunctie Agrarisch of Agrarisch met waarden gelegen, waarin ze ook zijn toegestaan. De hoofdfunctie Water is voor de hoofdwatergangen, rivieren en beken en grotere poelen toegepast. De instandhouding en ontwikkeling van voorkomende en/of eigen natuur- en landschapswaarden is binnen deze wateren ook van belang. De scheepvaart op de Oude IJssel is met de aanduiding 'vaarweg' vastgelegd.

#### 3.4.2.18 *Wonen*

De hoofdfunctie Wonen omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten, die niet vallen onder de categorie 'bedrijfswooning'.

De hoofdgebouwen moet binnen het hoofdfunctievak worden gebouwd. De inhoud van de woning is 750 m<sup>3</sup>, tenzij de bestaande inhoud al meer is of op de verordeningskaart, op de verordeningskaart een afwijkende inhoud is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum volume (m3)', op de verordeningskaart de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inhoud als bestaande woning' of 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst' is opgenomen. Het kan ook zijn, dat de afwijkende inhoud onder de 'bestaande maten-regeling' valt (artikel 41, lid 41.3). In de begrippenlijst is opgenomen wat onder bestaande bebouwing moet worden verstaan. Per woning is 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Woningen die gesplitst zijn, zijn specifiek aangeduid.

Verder komt in de verordening op een aantal plaatsen de aanduiding 'bijgebouwen' voor. Op deze plekken zijn bijbehorende bouwwerken alleen binnen het vlak met die aanduiding toegestaan.

Het komt ook voor dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' aanwezig is. Bij deze woningen zijn de regels zo dat deze bijbehorende bouwwerken zowel op de begane grond als op de verdieping mogen komen en dat deze per bouwlaag meegeteld moeten worden voor de maximaal toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken. De inhoud van inpandige bijbehorende bouwwerken telt niet mee bij de maximale toegestane inhoud van de woning. In de begrippenlijst is gedefinieerd wat onder 'inpandig bijbehorend bouwwerk' wordt verstaan.

Voor enkele situaties waarin planologische mogelijkheden om een woning te bouwen, nog niet zijn benut, is een strak bouwvlak om de locatie voor de te bouwen woning gelegd. Hiermee is de locatie voor de nieuwbouw precies aangegeven.

Op gronden met de hoofdfunctie 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 hoofdfunctie blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de hoofdfunctie Wonen nadrukkelijk uitgesloten.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - chalets uitsterfregeling' mogen twee aanduideude chatelst voor recreatieve bewoning gebruikt worden. Dit recht vervalt als langer dan één jaar de chatels (gezamenlijk of afzonderlijk) niet meer voor recreatieve bewoning gebruikt is geweest.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - chalets overgangsrecht' mogen de twee aaneengebouwde chalets voor permanente bewoning gebruikt worden. Dit recht is persoonsgebonden en uitsluitend toegekend aan bij besluitvorming vastgestelde bewoner en vervalt zodra deze bewoner verhuist of overlijdt of als langer dan één jaar de permanente bewoning onderbroken is.

#### Afwijkende regeling voor bepaling oppervlakte bedrijf of beroep aan huis

Uitgangspunt in de verordening is dat 40% van het vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning én de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een aan huis gebonden bedrijf en/of beroep gebruikt mag worden. In het landelijk gebied komen vaak situaties voor dat bij een woning veel meer bijbehorende bouwwerken staan dan in de basis bij een woning is toegestaan (100 m<sup>2</sup>). Als we de algemene regel zouden aanhouden dan leidt dit tot ongewenst grote bedrijven 'aan huis' in het landelijk gebied.

Het is daarom gewenst om vast te leggen dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning met daarbij maximaal 100 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor een bedrijf gebruikt mag worden. Aanwezige bijbehorende bouwwerken die de grens van 100 m<sup>2</sup> overschrijden tellen hierdoor niet mee bij de bepaling van de 40% van de vloeroppervlakte voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep. Dit is in lijn met het Planologisch beleid.

#### *Rekenvoorbeeld 1:*

Vloeroppervlakte woning: 250 m<sup>2</sup>

Totaal oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 320 m<sup>2</sup>

Toegestaan vloeroppervlakte voor een bedrijf aan huis:

$40\% \text{ van } (250 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2) = 40\% \text{ van } 350 \text{ m}^2 = 140 \text{ m}^2$

#### *Rekenvoorbeeld 2:*

Vloeroppervlakte woning: 250 m<sup>2</sup>

Totaal oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 80 m<sup>2</sup>

Toegestaan vloeroppervlakte voor een bedrijf aan huis:

$40\% \text{ van } (250 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2) = 40\% \text{ van } 330 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$

#### **3.4.2.19**      *Wonen - 1*

Binnen de hoofdfunctie Wonen - 1 is één vrijstaande woning met een bijbehorende praktijkruimte toegestaan.

De woning en praktijkruimte moeten in één gebouw binnen het bouwvlak zijn gebouwd. De inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen, waarbij het deel van het hoofdgebouw waarin de praktijkruimte zit niet meegerekend moet worden. De oppervlakte van de praktijkruimte mag niet meer dan 144 m<sup>2</sup> zijn, waarbij het deel van het hoofdgebouw waarin de woning zit niet meegerekend moet worden. De maximale goot- en bouwhoogte alsmede de dakhelling zijn op de verordeningskaart weergegeven.

#### **3.4.2.20**      *Wonen - Landgoed*

In het landelijk gebied bevindt zich een landgoed. De woning die binnen dit landgoed ligt, is voorzien van de hoofdfunctie Wonen - Landgoed. De regels hiervoor zijn afgestemd op de toestemming die specifiek voor het betreffende landgoed in de eerdere planologische procedure is vastgelegd.

#### 3.4.2.21 *Leiding - Gas, Hoogspanningsverbinding en Riool*

Binnen de dubbelhoofdfuncties Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding en Leiding - Riool wordt de ondergrondse en deels bovengrondse infrastructuur vormgegeven.

In de regels bij deze dubbelhoofdfuncties is een voorrangregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen en de aanwezige waarden. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende hoofdfuncties worden hierdoor beperkt.

In de zones mogen geen bouwwerken en werken worden uitgevoerd. Met een omgevingsvergunning kan van het bouwverbod worden afgeweken.

De specifieke dubbelhoofdfuncties Leiding - Hoogspanningsverbinding 150 kV ondergronds en Leiding - Hoogspanningsverbinding 150/380 kV en 380 kV zijn opgenomen als gevolg van de verwerking van het inpassingsplan voor de 380 kV. De ondergrondse 50 kV hoogspanningsverbinding heeft de dubbelhoofdfunctie Leiding - Hoogspanningsverbinding 50 kV.

#### 3.4.2.22 *Waarde - Archeologisch waardevol gebied rijksmonument, Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologische verwachting 2, 3, 4, 5 en 6*

Deze dubbelhoofdfuncties ter bescherming van de archeologie zijn opgenomen in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid en met name de herziene archeologische beleidskaart (kaartbijlage 6 RAAP rapport 2877 – tweede herziene versie). 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 deze verordening vertaald in verschillende archeologische dubbelhoofdfuncties. In het plangebied komen de volgende archeologische dubbelhoofdfuncties voor:

- Waarde - Archeologisch waardevol gebied Rijksmonument (artikel 30)
- Waarde - Archeologie (artikel 31)
- Waarde - Archeologische verwachting 2 (artikel 32)
- Waarde - Archeologische verwachting 3 (artikel 33)
- Waarde - Archeologie verwachting 4 (artikel 34)
- Waarde - Archeologische verwachting 5 (artikel 35)
- Waarde - Archeologische verwachting 6 (artikel 36)

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

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

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

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 150m<sup>2</sup> van het bouwplan in de hoge zone ligt, en 500 m<sup>2</sup> in de lage zone, dan hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd. Het bouwplan in zijn geheel beslaat echter 650 m<sup>2</sup> en als je hierbij de meest strenge regel toepast (= de regel uit de hoge verwachtingszone) dan moet je wel onderzoek uitvoeren.

#### 3.4.2.23 *Waarde - Ecologie*

De dubbelhoofdfunctie Waarde - Ecologie is opgenomen voor het gebied rondom het natuurbeschermingsgebied De Zumpe, die de potentiële waarde hebben om bij het natuurgebied gevoegd te worden. Ook is het over het natuurbeschermingsgebied De Zumpe zelf gelegd.

In de regels is deze dubbelhoofdfunctie is een voorrangsregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen en de aanwezige waarden. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende hoofdfuncties worden hierdoor beperkt.

In de zones mogen geen bouwwerken en werken worden uitgevoerd. Met een omgevingsvergunning kan van het bouwverbod worden afgeweken.

Voor een aantal specifieke werken en werkzaamheden is een regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Verder zijn een aantal uitzonderingen opgenomen, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist.

#### 3.4.2.24 *Waarde - Landgoed*

De terreinen die behoren bij een cultuurhistorisch of nieuw landgoed, zijn met deze dubbelhoofdfunctie vastgelegd. Op deze manier is de samenhang die een landgoed kenmerkt gewaarborgd.

Een aantal werken en werkzaamheden zijn, om de waarde te borgen, vastgelegd in een omgevingsvergunningstelsel.

#### 3.4.2.25 *Waarde - Natuur*

Deze dubbelhoofdfunctie is toegekend aan de gebieden die op provinciaal niveau zijn onderscheiden als 'beschermingszone natte landnatuur'. Voor de bestaande woningen, met de daarbij behorende hoofdfunctie 'Wonen' is deze dubbelhoofdfunctie niet van toepassing. De aan deze dubbelhoofdfunctie gekoppelde regels dienen ter bescherming en de instandhouding van de vochtgebonden natuurlijke waarden.

Voor een aantal specifieke werken en werkzaamheden is een regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Verder zijn een aantal uitzonderingen opgenomen, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist.

#### 3.4.2.26 *Waterstaat - Waterkering*

De dubbelhoofdfunctie Waterstaat - Waterkering is opgenomen voor de waterkeringen van de Oude IJssel. Deze waterkeringen zijn van groot belang voor het beheer van de Oude IJssel, wat met deze dubbelhoofdfunctie is vastgelegd.

Binnen de dubbelhoofdfunctie zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Verder is ter sturing van de werken en werkzaamheden een regeling voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

#### 3.4.2.27 *Waterstaat - Waterlopen*

De dubbelhoofd functie Waterstaat - Waterlopen is toegekend aan de binnen de Oostelijke Randweg gelegen A-watrgang. Binnen deze dubbelhoofd functie is naast de watrgang eveneens 5 m van de wederzijdse oevers meegenomen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### **3.4.3 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid**

Een aantal planregels geven burgemeester en wethouders dan wel het bevoegd gezag de bevoegdheid om nadere eisen te stellen respectievelijk een afwijking te verlenen als bedoeld in artikel 3.38, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening.

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing.

In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van de nadere eisen-bevoegdheid gesteld, te weten:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Nadere eisen stellen is mogelijk met betrekking tot een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing. In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

##### **a. de woonsituatie**

Ten aanzien van de binnen de hoofd functie toegelaten gebruiksvormen moet rekening gehouden worden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van een redelijke daglichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

##### **b. het straat- en bebouwingsbeeld**

Ten aanzien van de binnen de hoofd functie toegelaten gebruiksvormen moet worden gestreefd naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmasa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

##### **c. de verkeersveiligheid**

Ten aanzien van de binnen de hoofd functie toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

##### **d. de sociale veiligheid**

Ten aanzien van de binnen de hoofd functie toegelaten gebruiksvormen moet worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

##### **e. de milieusituatie**

Ten aanzien van de binnen een hoofd functie toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.

##### **f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden**



Ten aanzien van de binnen een hoofdfunctie toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, als deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

#### **3.4.4 Algemene regels**

De algemene of aanvullende regels tenslotte vormen een set algemene regels die op alle onderdelen van het plan van toepassing zijn.

In de algemene bouwregels zijn regels voor het overschrijven van bouwgrenzen, inclusief afwijkingen van deze bouwregels opgenomen. Dit is een set van regels die in alle plannen van de gemeente Doetinchem van toepassing is.

Verder is hieronder een regeling voor bestaande maten opgenomen. De 'bestaande matenregeling' is bedoeld voor legale bouwwerken die afwijken van de vastgestelde situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van de bouwregels in deze verordening. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan. Voorwaarde hierbij is wel, dat de afwijking legaal (dus met vergunning) tot stand moet zijn gekomen.

Voor het bouwen langs wegen en water is, omdat er geen bouwvlakken in de hoofdfuncties gehanteerd zijn, ook een regeling opgenomen.

Tenslotte is bepaald dat de bouwregels niet voor ondergronds bouwen gelden.

De anti-dubbeltelregel is een vast onderdeel van de algemene regels. Deze in de wet voorgeschreven.

In de algemene gebruiksregels is het verboden gebruik, los van de hoofdfunctie, vastgelegd. Met een afwijking is hier, onder voorwaarden, ruimte bij toepassing opgenomen.

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de hoofdfunctie. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de hoofdfunctie of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

In dit artikel zijn ook diverse verboden opgenomen voor het gebruik van gronden en gebouwen. Dit is daarmee verboden als niet aan de daarbij genoemde voorwaarde voldaan wordt. Vaak gaat het om de inpassing met beplanting die aangelegd en in stand moet worden gehouden. Deze gebruiksverboden zijn het gevolg van toegestane ontwikkelingen in het verleden, zoals het realiseren van een woning in ruil voor sloop van stallen.

In de algemene aanduidingsregels (zie artikel 45) zijn de hoofdfunctieoverstijgende regelingen voor bepaalde activiteiten met een invloed op de omgeving of te beschermen waarden opgenomen:

- cultuurhistorie;
- geluidszone - industrie 1 (contour bedrijventerrein De Huet en Keppelseweg);
- geluidszone - industrie 2 (contour schakel- en transformatorstation Langerak);
- geluidszone - motorcross (contour motorcrossterrein Heksenplas);
- milieuzone - ammoniakbuffergebied;
- milieuzone - geur 1;
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied;
- milieuzone - intrekgebied;
- milieuzone - natte landnatuur;
- milieuzone - waterwingebied;
- overige zone - magneetveldzone;
- overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten;
- veiligheidszone - lpg;
- vrijwaringszone - molenbiotoop;
- waarden landschap.

Deze regels gelden bovenop de regels van de aanwezige hoofdfuncties.

De algemene afwijkingsregels voorzien in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van de verordening. Een voorbeeld is de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen. Daar waar de afwijkingen voor bepaalde hoofdfuncties gelden, en deze voor meer dan twee bestemmingen van toepassing zijn, zijn deze in deze algemene regel opgenomen. In de betreffende hoofdfuncties is wel een verwijzing naar de afwijking opgenomen.

Tenslotte staat in de 'overige regels' de koppeling met de wettelijke regelingen waarnaar verwezen wordt in de regels.

#### **3.4.5 Overgangs- en slotregels**

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

## **Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid**

De beheersverordening is opgesteld op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Het betreft uitsluitend het vastleggen van de bestaande juridisch-planologische situatie. Hiervoor zijn dan ook geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Het ruimtelijk beleid zoals dat nu opnieuw wordt vastgelegd in de verordening en de daarbinnen geboden ruimte voldoet nog steeds aan gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksbeleid en voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Daar waar zij niet voldoet aan het beleid of vraagtekens te stellen zijn aan een goede ruimtelijke ordening is de verordening aangepast. Uiteraard zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Daarnaast zijn er - veelal reeds gerealiseerde - ontwikkelingen meegenomen waarvoor in het verleden een vrijstellings-, ontheffings-, afwijkings- project- of bestemmingsplanprocedure is doorlopen. In deze procedures zijn de uitvoerbaarheidsaspecten aan de orde gekomen en is geconcludeerd dat deze geen belemmeringen opleveren.

De conclusie is dat (aanvullend) onderzoek en afwegingen ten aanzien van de uitvoerbaarheid in deze verordening niet aan de orde is.



## Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 5.1 Overleg

Het voeren van vooroverleg is ten behoeve van het opstellen van een beheersverordening niet wettelijk verplicht. Desselmettemin heeft de gemeente Doetinchem het voorontwerp van de beheersverordening in het kader van zorgvuldigheid voorgelegd aan diverse instanties.

Van de onderstaande instanties is een reactie ontvangen. Aansluitend is weergegeven hoe deze reactie is verwerkt.

#### **Provincie Gelderland**

- a. De provincie vraagt aandacht voor de uitbreidingsmogelijkheden van niet-grondgebonden bedrijven in relatie tot het plussenbeleid.
- b. De provincie vraagt aandacht voor de regeling op het gebied van ammoniak en stikstof en stelt voor een depositieregeling op te nemen en deze ook voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven van toepassing te verklaren.

#### *Reactie*

- a. Deze regelingen zijn aangevuld en waar nodig gekoppeld aan het plussenbeleid.
- b. Er wordt in de beheersverordening geen expliciete regel opgenomen voor niet-agrarische bedrijven om bij nieuwe ontwikkelingen de depositie van stikstof te beperken. De bestaande situatie wordt in de beheersverordening vastgelegd. Gelet de beperkte uitbreidingsmogelijkheden binnen de regels van de beheersverordening en dat via het vergunningetraject de eventuele effecten op de stikstofgevoelige gebieden worden beoordeeld, wordt een regel voor een niet-agrarische bedrijven niet noodzakelijk geacht.

#### **Waterschap Rijn en IJssel**

Het waterschap constateert dat een aantal leidingen en milieuzones niet zijn opgenomen op de verbeelding.

#### *Reactie*

Op basis van de informatie van het Waterschap is de beheersverordening aangevuld.

#### **Vitens**

Vitens ziet graag dat het grondwaterbeschermingsgebied, het waterwingebied het intrekgebied worden opgenomen in de verordeningskaart.

#### *Reactie*

Deze waren al opgenomen in de beheersverordening en zijn nogmaals gecontroleerd.

#### **Prorail, gemeente Zevenaar, gemeente Oude IJsselstreek**

Deze instanties hebben geen opmerkingen.

### 5.2 Zienswijzen

De ontwerpbeheersverordening 'Landelijk gebied - 2020' heeft vanaf 17 december 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De resultaten hiervan maken geen onderdeel uit van de toelichting. Die maken onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit bij de vaststelling.

