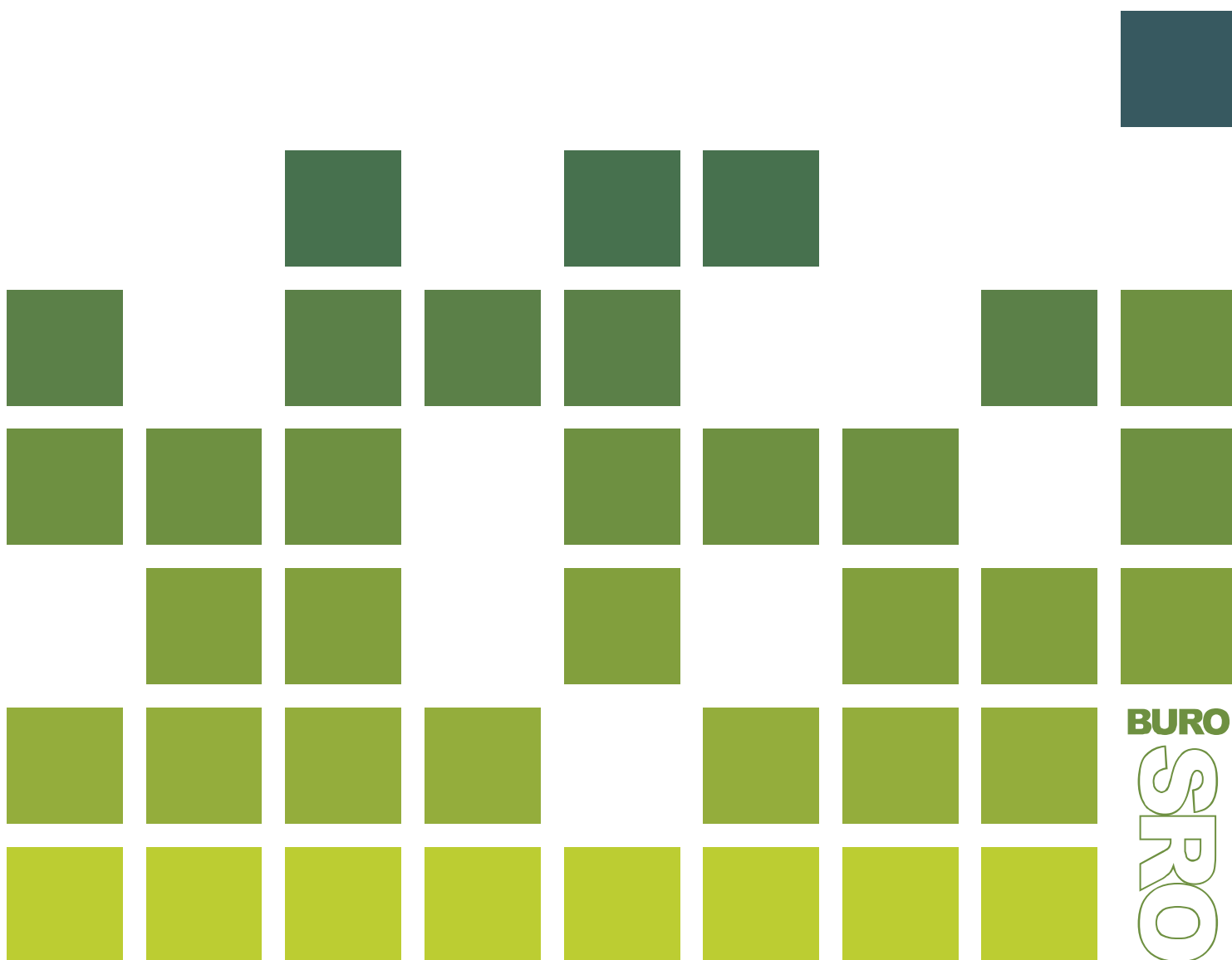


Bestemmingsplan

Pastoor Blaisseweg 2

Gemeente Doesburg



BURO
SPRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Pastoor Blaisseweg 2
Identificatienummer:	NL.IMRO.0221.BPL21001HBU-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	16 december 2021
Projectnummer Buro SRO:	09.90.07

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgevers:	Dhr. Drion en Mevr. De Groot
-----------------	------------------------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Mevr. J. Jentink
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Het initiatief	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Milieu	17
4.2	Water	23
4.3	Ecologie	26
4.4	Verkeer	27
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	28
4.6	Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Wijze van bestemmen	30
Hoofdstuk 6	Procedure	31
6.1	Algemeen	31
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	31
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	31
6.4	Verslag zienswijzen	31
Bijlagen bij de toelichting		33
Bijlage 1	Bodemonderzoek	35
Bijlage 2	Advies VGGM	37
Bijlage 3	Voortoets stikstofdepositie	39
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna	41
Bijlage 5	Aanvullend kerkuilen- steenuilenonderzoek	43
Bijlage 6	Vleermuisonderzoek	45

Regels		47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	49
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	54
Artikel 3	Wonen	54
Artikel 4	Waarde - Archeologie	56
Hoofdstuk 3	Algemene regels	58
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	58
Artikel 6	Algemene bouwregels	58
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	58
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	58
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	59
Artikel 10	Algemene procedureregels	59
Artikel 11	Overige regels	59
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	61
Artikel 12	Overgangsrecht	61
Artikel 13	Slotregel	61
 Bijlagen bij de regels		 63
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing	65
Bijlage 2	Nevenactiviteiten	67

A 10x10 grid of squares. The squares are arranged in a sparse pattern, with some squares filled with a solid blue color and others left empty. The filled squares are located at the following (row, column) coordinates (starting from the top-left corner):

- (1, 10)
- (2, 3), (2, 5), (2, 6)
- (3, 1), (3, 3), (3, 4), (3, 5), (3, 8), (3, 10)
- (4, 1), (4, 2), (4, 3), (4, 5), (4, 6), (4, 7), (4, 10)
- (5, 2), (5, 3), (5, 5), (5, 7), (5, 8), (5, 9), (5, 10)
- (6, 1), (6, 2), (6, 3), (6, 4), (6, 6), (6, 7), (6, 8)
- (7, 1), (7, 2), (7, 3), (7, 4), (7, 5), (7, 6), (7, 7), (7, 8), (7, 9), (7, 10)

Hoofdstuk 1 Inleiding

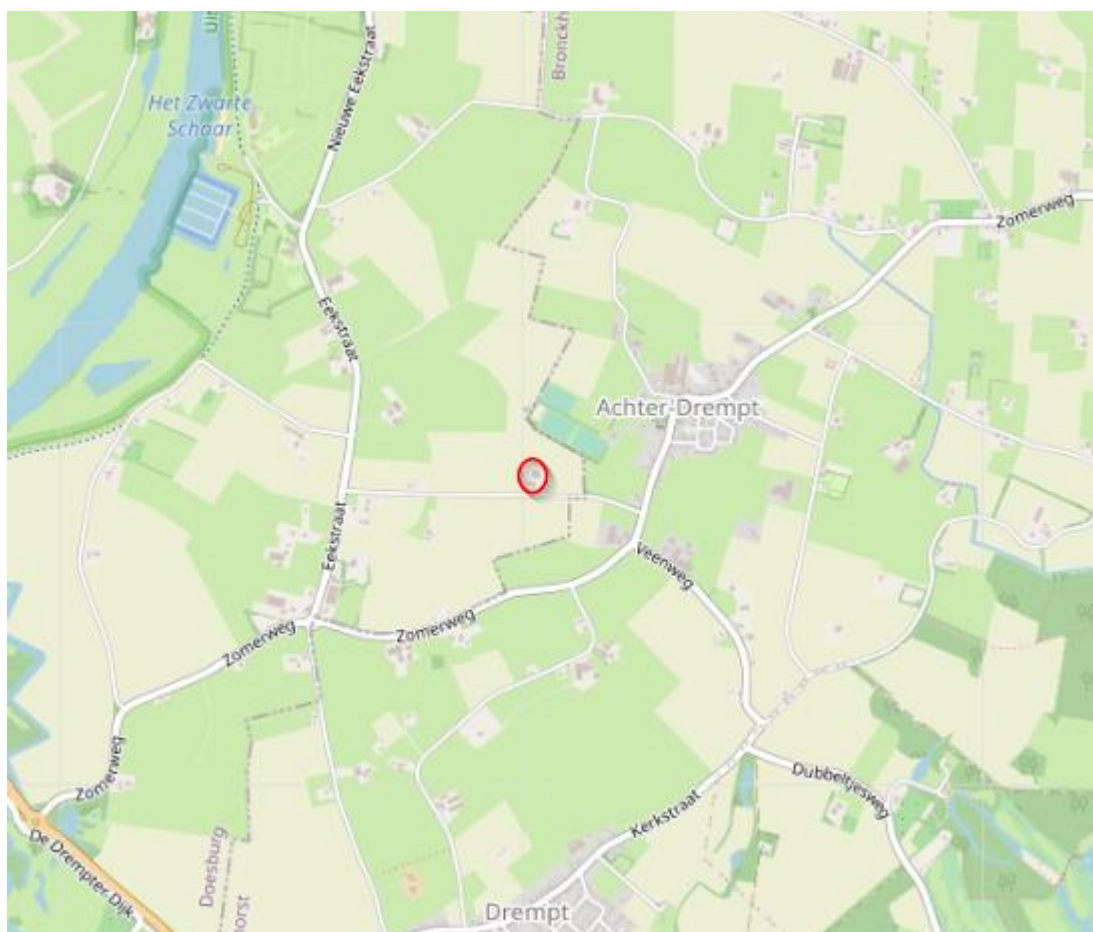
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Pastoor Blaisseweg 2 in het buitengebied van Doesburg staat een monumentale boerderij. De initiatiefnemers zijn voornemens om de verouderde opstallen achter de boerderij te slopen. Hiervoor in de plaats willen zij een woonerf met in totaal 8 wooneenheden op de locatie realiseren. De monumentale boerderij en de bestaande woning in de boerderij blijven met het plan behouden.

De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Pastoor Blaisseweg 2 in het buitengebied van Doesburg. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

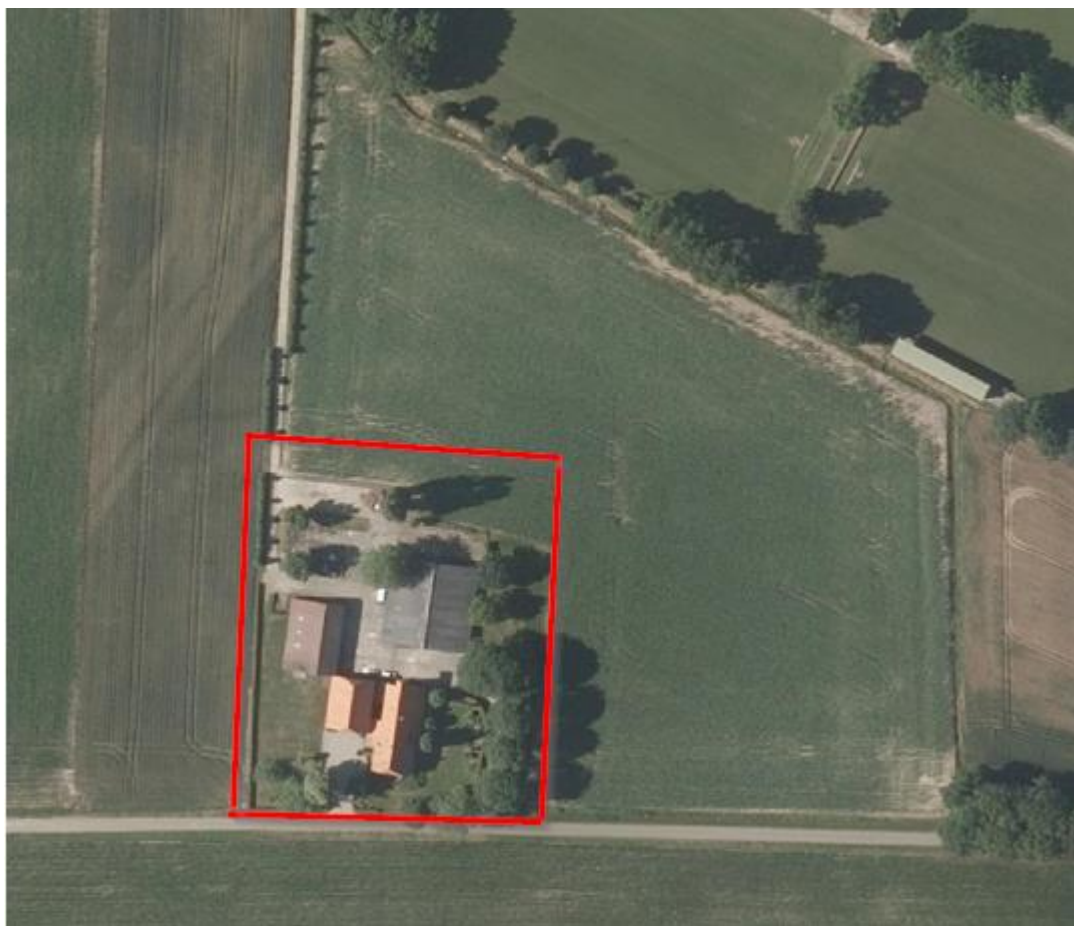
Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan Pastoor Blaisseweg 2 in het buitengebied van de gemeente Doesburg, ten zuidwesten van de kern Achter-Drempht. Op het perceel staat de (voormalige) boerderij Nijhof. Dit betreft een wederopbouwboerderij met de status van gemeentelijk monument. Sinds jaren heeft het al een woonbestemming. De boerderij bestaat uit een ruim woongedeelte aan de voorzijde van het perceel, met daarachter een deel en hooizolder. Links daarvan staat een grote stenen schuur. Dit samen is het monumentale gedeelte. Achter de boerderij liggen een voormalige veeschuur en een kapschuur. Deze hebben een eigen inrit aan de oostzijde van het plangebied. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de voormalige agrarische opstallen gesloopt en worden er zeven nieuwe wooneenheden op het perceel gerealiseerd, deels in de bestaande bebouwing. De monumentale boerderij en de bestaande woning in de boerderij blijven behouden. In de toekomstige situatie bevinden zich daarmee acht woningen in het plangebied. Er zal daarbij sprake zijn van erfdelen: gezamenlijk wonen op een erf. In de schuur grenzend aan de woning, onderdeel van het gemeentelijk monument, worden twee woningen gerealiseerd. Daarachter komt aan de westzijde een rijtje van vier kleinere woningen welke qua beeld refereert naar een schuur of een kapschuur. De goothoogte van deze woningen bedraagt 5,5 meter, waarbij de goothoogte aan de achterzijde maximaal 3,5 meter mag bedragen. Hiermee wordt verwezen naar de vorm van een kapschuur.

Aan de oostzijde wordt een schuur gerealiseerd voor gemeenschappelijk gebruik (bijgebouw, werkplaats, fietsenstalling, logeerruimte). Ook deze bebouwing zal refereren naar een (kap)schuur. De achtste wooneenheid wordt in dit gebouw gerealiseerd of in de deel van de boerderij, achter de bestaande woning. Gestreefd wordt naar een flexibele invulling van de nieuwbouw, waardoor er in de ontwerpfase vrijheid is om te variëren met de plek van de woningen en de bijgebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken.

De deel kan daarnaast tevens ingericht worden als bijgebouw of gemeenschappelijke ruimte. Tussen de bebouwing bevindt zich een gemeenschappelijk erf met privéstrook voor de woningen en een bewonersterras bij de gemeenschappelijke ruimten. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het schetsontwerp.



Uitsnede schetsontwerp (ontwerp: Buro SRO)

Conform het principebesluit van het college d.d. 13 oktober 2020 bedraagt de maximale omvang van één gebouw maximaal 1.200 m³, het andere gebouw heeft een maximale oppervlakte van 375 m², beide met de goot- en bouwhoogtes zoals hierboven genoemd. De gebouwen zijn uitwisselbaar.

De ontsluiting van het plangebied zal verlopen via de bestaande, oostelijke inrit. Op het achtererf worden parkeerplaatsen aangelegd. Verder is er ruimte voor een moestuin. Aan de westzijde van het erf zijn er plannen voor een boomgaard met bestaande en nieuwe fruitbomen. Voor de gronden ten oosten van het erf is het idee om deze in te richten als voedselbos.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het erf is een integraal en verplicht onderdeel van het plan. In de tekening in bijlage 1 van de regels is opgenomen welke landschappelijke maatregelen voorwaardelijk verplicht worden gesteld om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Op circa 65 meter afstand van het plangebied ligt een gasleiding van nationaal belang. In paragraaf 4.1.6 wordt hier nader op ingegaan.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend initiatief betreft het toevoegen van zeven nieuwe woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Tevens

betreft het plan een ruimte voor ruimte ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het plan is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende regels uit de omgevingsverordening van toepassing:

Verwevingsgebied niet grondgebonden veehouderij

Deze regels hebben betrekking op niet grondgebonden veehouderijbedrijven. Hiervan is in voorliggend plan geen sprake.

Glastuinbouw: tijdelijk verbod hervestiging / nieuwvestiging / uitbreiding

De provincie zet in op de herstructurering van de glastuinbouw sector. Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op glastuinbouw.

Met onderhavig plan worden verouderde agrarische opstallen gesloopt en hiervoor in de plaats zeven nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan twee in de monumentale boerderij, naast de bestaande woning. De overige

gronden worden groen ingericht met onder andere een boomgaard, moestuin en voedselbos. Hiermee krijgt de monumentale boerderij een duurzame invulling en draagt het plan bij een duurzaam en divers woon- en leefklimaat.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Liemerse Woonagenda 2017-2027

De wethouders Wonen van de Liemerse gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben samen de Liemerse Woonagenda voor de periode 2017-2027 ondertekend. Op 14 november 2017 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Liemerse Woonagenda vastgesteld. Via deze regionale agenda hebben ze afspraken gemaakt over wat voor soort woningen, de aantallen woningen die er de komende 10 jaar in de regio gebouwd worden en waar deze nieuwbouw zou moeten plaatsvinden.

Via zeven basisafspraken geven de Liemerse gemeenten samen richting aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de regio. Zo zal er speciale aandacht zijn voor transformatie van bestaande gebouwen en locaties tot woningen. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen de bestaande woonkernen. Kleinschalige plannen vormen daarbij het uitgangspunt. Ook wordt ruimte geboden voor maatwerk in de verschillende dorpskernen. De gemeenten willen dat oude woningbouwplannen, die niet van de grond komen, goede nieuwe woningbouwplannen niet in de weg zitten. Bovendien zal extra aandacht worden geschonken aan verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad.

De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recent uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers. Op basis van nieuwe cijfers kunnen in de Liemers de komende tien jaar ruim 2.800 nieuwbouwwoningen gebouwd worden.

Planspecifiek

Volgens de Woonagenda is er in de gemeente Doesburg tussen 2017-2027 behoefte aan 142 extra woningen. Binnen de behoefte zijn gemeenten vrij om woningbouwplannen toe te staan en te ontwikkelen waarbij de kwalitatieve uitgangspunten gehanteerd worden. Van deze 142 woningen zijn er 68 reeds vastgelegd in bestemmingsplannen (harde plancapaciteit). Voorliggend plan draagt met het toevoegen van zeven wooneenheden bij aan het invullen de woonbehoefte in de gemeente Doesburg. Het initiatief past binnen de Woonagenda 2017-2027.

3.3.2 Woondeal regio Arnhem - Nijmegen

De Woondeal regio Arnhem - Nijmegen is een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio en door de 18 gemeenten in de regio ondertekend. Reden om een woondeal te sluiten zijn o.a. de snel oplopende woningtekorten en de complexe leefbaarheidspolitiek. Met de woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld met als doel het functioneren van de woningmarkt in de regio structureel te verbeteren. Er zijn Kernafspraken gemaakt rond de volgende thema's:

1. woningbouwopgave en versnelling
2. betaalbaarheid
3. groen en circulair
4. leefbaarheid
5. verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. specifieke doelgroepen en overige thema's

In de periode 2020-2030 is er een behoefte aan 35.000 nieuwe woningen in de regio. Het grootste deel van de woningbouwopgave zal door de steden Arnhem en Nijmegen worden opgevangen, maar ook wordt naar mogelijkheden in andere gemeenten gekeken. Binnenstedelijke/binnendorpse verdichting en transformatie geven het beste invulling aan de ambities met betrekking tot het groene profiel en de circulaire regio. Tegelijkertijd wordt er ook gekeken naar een (beperkt) aantal uitbreidingslocaties.

Planspecifiek

Voorliggend plan levert een bescheiden bijdrage aan de woningbouwopgave in de regio. De realisatie van zeven nieuwe woningen, deels binnen bestaande bebouwing, past in het regionale woonbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Doesburg 2030

De ruimtelijke hoofdstructuren binnen de gemeente Doesburg zijn reeds uitgekristalliseerd. Hierin zullen tot 2030 geen grote wijzigingen plaatsvinden. Binnen de hoofdstructuur liggen echter nog diverse mogelijkheden en opgaven voor verbetering en verduurzaming. Kern van de structuurvisie is dan ook het verbeteren en verduurzamen van locaties in en om de stad Doesburg rond de thema's wonen, werken, voorzieningen en recreëren. De structuurvisie richt zich voornamelijk op een tiental specifieke locaties, waarvoor specifieke doelen zijn benoemd.

Het toekomstige buitengebied van Doesburg biedt verschillende gebruiksmogelijkheden en gaat met de tijd mee. Passend in de schaal en eigenschappen van het gebied is er plek voor nieuwe functies. Bestaande functies krijgen een kwaliteitsimpuls. Alle ontwikkelingen gaan samen met een hoogwaardige inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden in het buitengebied voormalige agrarische opstallen gesloopt en hiervoor in de plaats zeven nieuwe woningen gerealiseerd, deels binnen de bestaande bebouwing. In de nieuwe situatie wordt het plangebied ingericht met het karakter van een erf. Dit past qua uitstraling goed in het buitengebied. De gronden rondom de bebouwing worden groen ingericht. De monumentale boerderij krijgt hiermee een duurzame bestemming. Tevens krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls. Het plan wordt gerealiseerd door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap. Dit is een vernieuwende manier van ontwikkelen. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de structuurvisie.

3.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2017

Met de nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft de gemeente Doesburg invulling aan het behouden, versterken en uitbreiden van de ruimtelijke kwaliteit. Er is sprake van een aantal elementen:

- integratie van beleid op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie;
- digitalisering waardoor de (online) toegankelijkheid van de nota is geregeld;
- (waar mogelijk) een uitsplitsing van beleid naar bijvoorbeeld landschap, stedenbouw en duurzaamheid.

In de nota zijn een aantal spelregels / uitgangspunten voor monumenten en cultuurhistorie opgesteld:

1. Monumenten zijn van maatschappelijk belang;
2. Levende monumenten veranderen;
3. De monumentale waarden zijn een belangrijke onderlegger voor het plan;
4. Behoud gaat voor vernieuwen;
5. Respecteer de voortgaande geschiedenis van bouw en gebruik;
6. Bewaar en versterk de relatie tussen het monument en zijn omgeving;
7. Respecteer de stijl en structuur van het monument;
8. Behoud constructies, materialen, kleuren en details;

9. Ook in een monument kan comfortabel en duurzaam worden gewoond en gewerkt;
10. Een monument vraagt om kwaliteit.

Planspecifiek

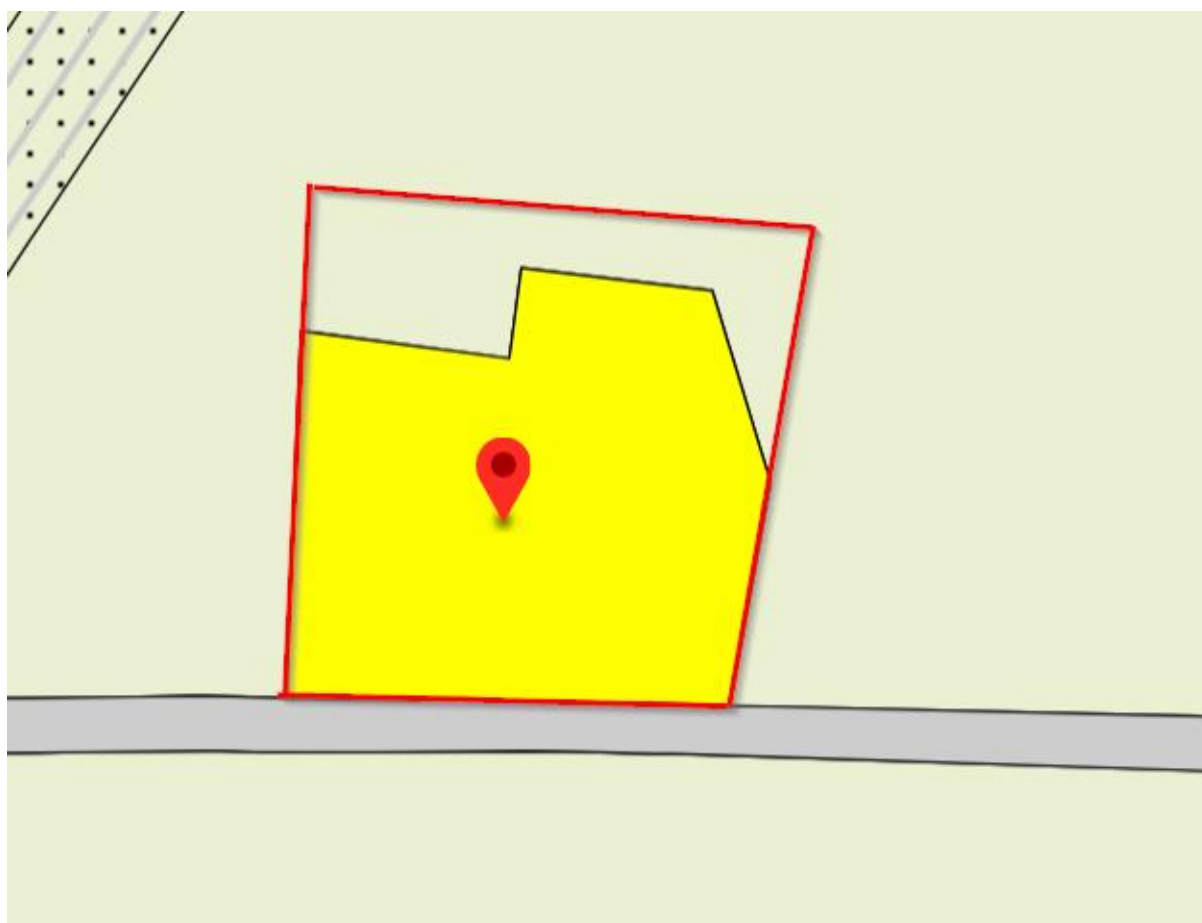
Met het plan worden verouderde opstallen gesloopt en hiervoor in de plaats woningen gerealiseerd. De nieuwe bebouwing refereert naar de voormalige schuren, waarmee het beeld van een erf in stand blijft. Tevens blijft de monumentale boerderij en de cultuurhistorische waarde van de locatie met het plan behouden. Daarbij is het plan ook een middel om het monument in stand te houden, doordat meerdere wooneenheden in bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Hiermee sluit het initiatief aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Doesburg", vastgesteld op 22 juli 2010. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'.

Ter plaatse van het plangebied geldt ook het bestemmingsplan 'Archeologie Doesburg 2009', vastgesteld op 28 januari 2010. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde historische ijselloopen', 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde hoog', 'specifieke vorm van waarde - bekende archeologische waarden buitengebied hoog'.

Op de locatie geldt tevens het 'Parapluplan Parkeren', vastgesteld op 28 juni 2018.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het realiseren van zeven nieuwe woningen is strijdig met het geldende bestemmingsplan, omdat het geldende plan slechts één woning toelaat. Wel zitten er in het bestemmingsplan mogelijkheden voor splitsing voor het behoud van karakteristieke/monumentale gebouwen. Ook zijn er mogelijkheden voor sloop van agrarische opstallen en nieuwbouw van woningen. Om dit te kunnen realiseren is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat er enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Deze lage gehalten geven geen aanleiding voor nader onderzoek. Wat betreft asbest is er ter plaatse van een deel van de westelijke dakrand van de westelijke schuur een overschrijding van de Interventiewaarde aangetroffen (>100 mg/kg d.s.). Voor asbest is er geen omvangscriterium. De asbestverontreiniging moet gemeld worden en middels een BUS-procedure gesaneerd worden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$ (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, van $PM_{2,5}$ is dat $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide ($1,2$ microgram per m^3) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden

een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15568918 (aan de Rijksweg N317 ten zuiden van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	16.9 µg/m ³	18.1 µg/m ³	11.2 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (slopen opstallen en toevoegen 7 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan geldt dat industrielawaai of spoorweglawaai niet aan de orde zijn. Voor de voorgenomen ontwikkeling is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning ten gevolge van wegverkeerslawaai. Het plan voorziet met de bouw van nieuwe woningen in nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het plangebied ligt aan de Pastoor Blaisseweg. Dit is een

rustige landweg met uitsluitend bestemmingsverkeer naar de aanliggende percelen. De verkeersintensiteit is dermate laag dat gesteld kan worden dat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Op circa 270 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf aan de Zomerweg 11 in Drempt. Ten noordwesten van het plangebied ligt op circa 400 meter afstand boerderij Groot Nijhof aan de Eekstraat 12a. Verder ligt er een rundveehouderij op 450 meter afstand ten oosten van het plangebied aan de Veenweg 10 te Drempt. Dit zijn geen van allen intensieve veehouderijbedrijven. Allen zijn bedrijven met vaste afstandsdieren waarvoor een afstand van 50 meter tot woningen buiten de bebouwde kom geldt. Aan deze norm wordt ruimschoots voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Rondom het plangebied liggen voornamelijk agrarische gronden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een sportpark. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG geeft voor een veldsportcomplex (met verlichting) een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Het plangebied ligt op ruim 100 meter afstand van het sportcomplex, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Overige functies en bedrijven liggen op een nog grotere afstand van de planlocatie. Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Daarnaast worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

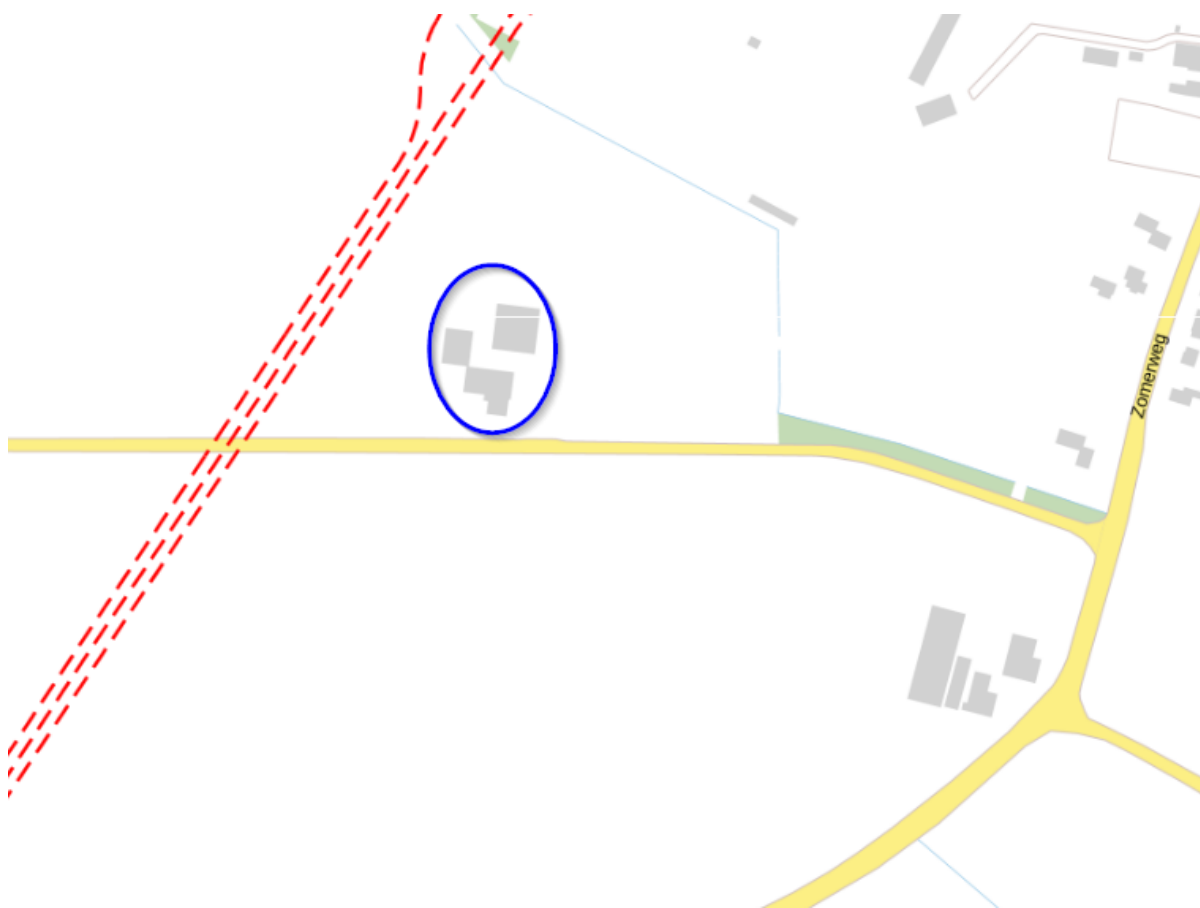
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart is op te maken dat ten westen van het plangebied drie gasleidingen liggen op circa 65 meter afstand. Verder bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of transportroutes in de omgeving van het plangebied. De onderstaande tabel toont dit:

Hogedruk aardgasleidingen (Bevb ¹)	Het plangebied ligt op ca. 60 meter van een aantal hogedruk aardgasleidingen, A-662, A-522 en A-511. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze leidingen.
Inrichtingen (Bevi ²)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een BEVI inrichting.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt ³)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een snelweg.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoorroute.

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Daarmee wordt geen grens- of richtwaarde overschreden en is er geen sprake van een directe of harde belemmering voor realisatie van het project.

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van drie aardgastransportleidingen. Bij een incident kunnen de scenario's explosie en fakkelfbrand optreden als gevolg van een leidingbreuk door bijvoorbeeld graafwerkzaamheden. Door de zeer hoge drukleiding ontstaat bij ontsteking een verticale fakkelf van tientallen meters hoog. De kans op een dergelijk scenario is klein.

Gezien de beperkte toename van het aantal aanwezigen in het plangebied en daarmee de beperkte toename van het groepsrisico, heeft de wetgever conform onderdeel Bevb artikel 12 lid 3 aangegeven dat het groepsrisico beperkt verantwoord kan worden. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden verricht worden:

- op kwalitatieve wijze moet de verandering van de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt worden voor de aanwezige aardgastransportleidingen;
- conform de motivatie onderdelen van het Bevb artikel 12 moet het groepsrisico beperkt verantwoord worden;
- en er moet een advies worden aangevraagd bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM). Dit advies is toegevoegd als bijlage 2.

Verantwoording groepsrisico

De planlocatie ligt in het buitengebied van Doesburg. In de omgeving van het plangebied liggen verspreid een beperkt aantal woningen en agrarische bedrijven. De personendichtheid is hier lager dan 1 persoon per hectare. Met het toevoegen van zeven woningen neemt de personendichtheid niet noemenswaardig toe. Daarmee is aannemelijk dat het groepsrisico onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft, niet met meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. De woningen zijn tevens geen zeer kwetsbare objecten. Er kan daarom worden volstaan met een standaard verantwoordingsplicht.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer

richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Er zijn voldoende mogelijkheden om dit advies tijdig op te volgen. Met voorliggend plan kan dat in de te realiseren woningen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezigen zichzelf in veiligheid kunnen brengen door te vluchten of bescherming te zoeken.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap Rijn en IJssel

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Rijn en IJssel mede van belang. Waterschap Rijn en IJssel beschrijft in het Waterbeheerplan 2016-2021 het beleid voor alle taakgebieden van het waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak het waterschap deze doelen wil bereiken. Het waterschap heeft de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie januari 2012) ontworpen waarmee kan worden bepaald voor welke plannen en in welke mate het waterschap betrokken dient te worden bij het opstellen van een waterparagraaf.

Bij plannen met een verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in de nieuwe situatie hoeft geen berging gerealiseerd te worden. Bij plannen met een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² dient rekening gehouden te worden met een maatgevende bui van 40 mm per uur. Hiervoor kan de volgende berekening worden gehanteerd, waarin de factor 0,04 m een maatgevende bui van 40 mm per uur vertegenwoordigt:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * 0,04

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Aan de hand van de handleiding van het waterschap is het aspect water in het voorliggende plan meegenomen. In de volgende tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	1. Nee 2. Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ / uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee

Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	1. Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelssloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	1. Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Nee 2. Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	1. Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	1. Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	1. Nee

Voorliggend plan betreft de sloop van voormalige agrarische opstallen en het realiseren van zeven nieuwe woningen, waarvan twee in bestaande bebouwing. Met het plan neemt het verhard oppervlak niet toe. Het hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd. Het plan heeft geen effecten op de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied. Zodoende zijn er geen negatieve effecten wat betreft het aspect water.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op ruim 1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de omvang van de ontwikkeling (toevoegen 7 kleine woningen) en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 3. Hierin wordt geconcludeerd dat als gevolg van de ontwikkeling de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

Om de gevolgen van soortenbescherming te beoordelen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. Op basis van het oriënterend onderzoek kan de aanwezigheid van nesten en rustplaatsen van steenuilen en kerkuilen niet worden uitgesloten. Om te onderzoeken of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor deze soorten is in het voorjaar van 2021 een aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Op de zolder van de voormalige boerderij is een rustplaats van de kerkuil geconstateerd. Aangezien de zolder in de huidige staat zal blijven en hier geen bebouwingswerkzaamheden plaatsvinden, is er geen sprake van het wegnemen van een rustplaats. De overige bebouwing vervult geen functie als nest- of rustplaats van de kerkuil, en evenmin van de steenuil. Het plangebied heeft ook geen functie als essentieel foerageergebied voor uilen. Ten behoeve van steenuilen en kerkuilen zijn geen vervolgstappen benodigd.

Uit de quickscan volgt ook dat de planlocatie mogelijk een functie heeft voor vleermuizen. In de periode mei - september 2021 is daarom een vleermuisonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 6. Gedurende het onderzoek zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Evenmin zijn er essentiële vliegroutes en/of foerageergebied vastgesteld.

De locatie is mogelijk ook geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Tijdens het vleermuisonderzoek zijn twee bezette nesten van de houtduif waargenomen, waarvan één in de te slopen kapschuur. Het saneren van deze schuur dient derhalve uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen. De andere nestlocatie is aanwezig onder de overhangende kap van een te handhaven gebouw en kan derhalve behouden blijven.

Binnen de beoogde ontwikkeling zal één boom gekapt worden. Het kappen van deze boom is niet meldingsplichtig.

Het saneren van de bedrijfsgebouwen, waar nog asbestdaken op liggen, is een positieve ontwikkeling uit oogpunt van volksgezondheid en voorkomen van bodemverontreiniging. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dient de sloop van de kapschuur en de ligboxenstal buiten het broedseizoen van de houtduif én de meest kwetsbare periode voor kerkuilen te worden uitgevoerd. De totaalsloop kan worden uitgevoerd in de periode september t/m januari.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied blijft met twee inritten ontsloten via de Pastoor Blaisseweg, één aan de westzijde bij de bestaande woning in de boerderij en één aan de oostzijde. De Pastoor Blaisseweg heeft voldoende capaciteit voor de verkeersgeneratie van zeven extra woningen.

In het plangebied geldt het 'Parapluplan parkeren' (2018), waarbij de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW-publicatie 'toekomstbestendig parkeren' als norm worden gehanteerd. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een vrijstaande woning, twee twee-onder-één-kapwoningen en vier rijwoningen en het buitengebied.

Type woning	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Vrijstaand	2,4	1	2,4
Twee-onder-één-kap	2,2	2	4,4
Rijwoning	1,9	5	9,5
Totaal			16,3

Ten oosten van de boerderij is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen aan te leggen (zie schetsontwerp). Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

De boerderij uit voorliggend plan betreft een gemeentelijk monument. Onderhavig initiatief betreft het slopen van voormalige opstallen (geen monument) en het realiseren van zeven nieuwe wooneenheden, waarvan minimaal drie in de monumentale gebouwen. De nieuwe bebouwing met vijf woningen en een bijgebouw refereren naar de voormalige schuren. Hiermee blijft het beeld van een erf intact en blijven de cultuurhistorische waarden in het plangebied behouden. Tevens geeft het plan een duurzame invulling aan de monumentale gebouwen. Dit draagt bij aan de instandhouding van het monument en de cultuurhistorische waarden.

Archeologie

In het plangebied geldt het bestemmingsplan "Archeologie Doesburg 2009". Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde historische ijssellopen', 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde hoog' en 'specifieke vorm van waarde - bekende archeologische waarden buitengebied hoog'. Voor de historische ijssellopen geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 7,5 +NAP. Voor een hoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 meter. Voor de te verwachten archeologische waarden in het plangebied heeft overleg plaatsgevonden met de regio-archeoloog. Hieruit is naar voren gekomen dat het erf een bekende vindplaats is. De directe omgeving heeft ook een hoge verwachtingswaarde vanwege de kans op het aantreffen van sporen uit een verder verleden. Daarom is een archeologisch onderzoek nodig. Dit

archeologisch onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning. In voorliggend plan wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' overgenomen ter bescherming van (eventueel aanwezige) archeologische waarden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

De opzet en regels van voorliggend plan zijn gebaseerd op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Doesburg' van de gemeente Doesburg. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Archeologie Doesburg 2009' van de gemeente Doesburg.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen', met drie bouwvlakken. Het maximum aantal toegestane woningen en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding. Bij de nieuwbouw, aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt tevens dat de goothoogte aan de achterzijde maximaal 3,5 meter mag bedragen. Binnen het bouwvlak mag ook een gezamenlijk bijgebouw worden gebouwd. Bij de nieuwbouw (aangegeven met 'specifieke bouwaanduiding - 1') is aangegeven dat één gebouw een maximale inhoud mag hebben van 1.200 m³, het andere gebouw heeft een maximale oppervlakte van 375 m². Onderling zijn de gebouwen uitwisselbaar.
- 'Waarde - Archeologie', mede bestemd voor de bescherming van de archeologische verwachting en de archeologische waarden.

In het plan is het realiseren van de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie of het waterschap, omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang of waterhuishoudkundige belangen.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. Omwonenden zijn geïnformeerd over het initiatief.

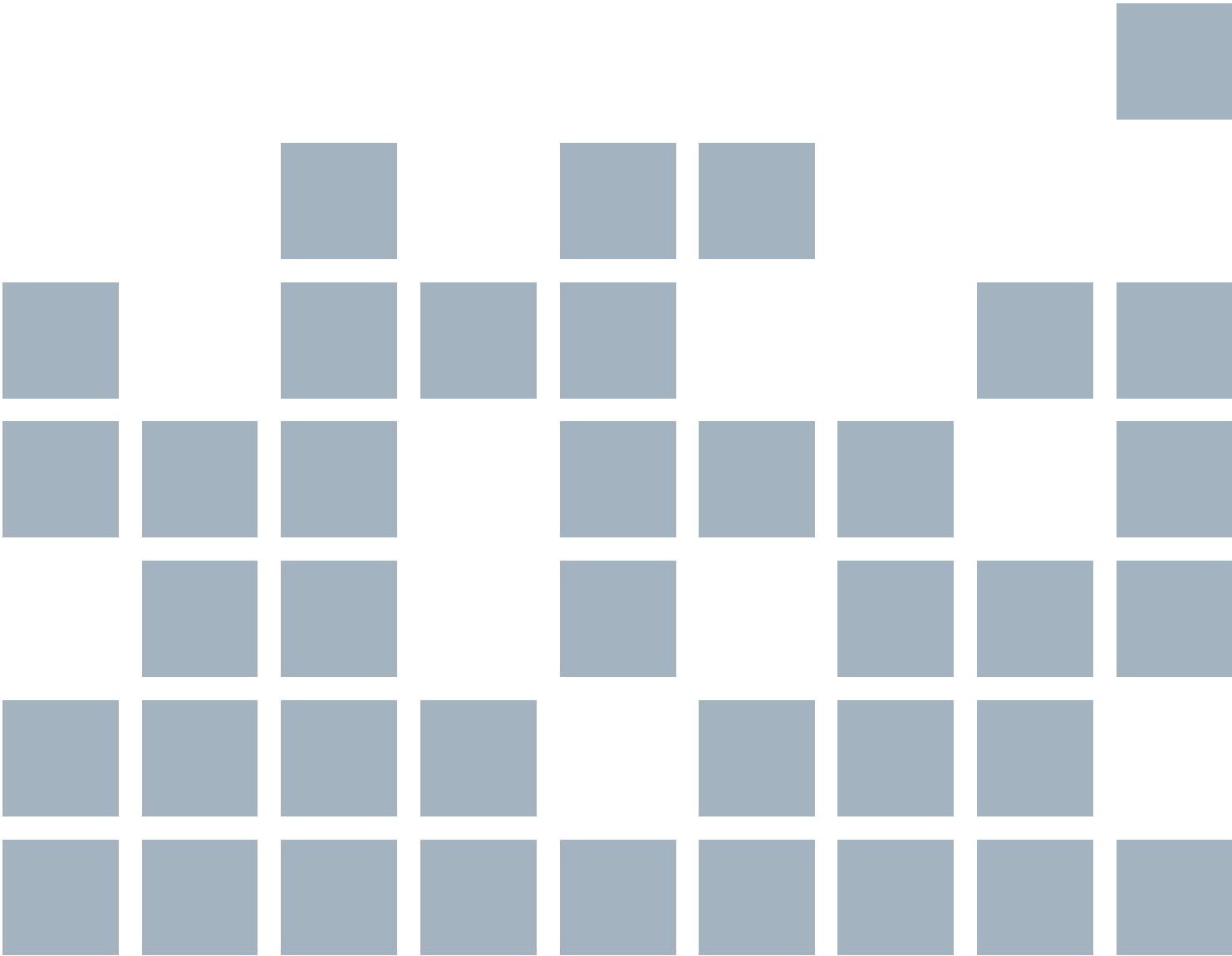
6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 september 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijke wijziging

Tijdens de periode van terinzagelegging is het aanvullende vleermuisonderzoek afgerond. De resultaten van dit onderzoek zijn aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd (paragraaf 4.3 en bijlage 6). De bepaling dat "het uitvoeren van sloopwerkzaamheden zonder het verkrijgen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor vleermuizen indien uit vervolgonderzoek naar deze soort blijkt dat het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk is" kon daarmee uit de regels worden geschrapt.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Advies VGGM

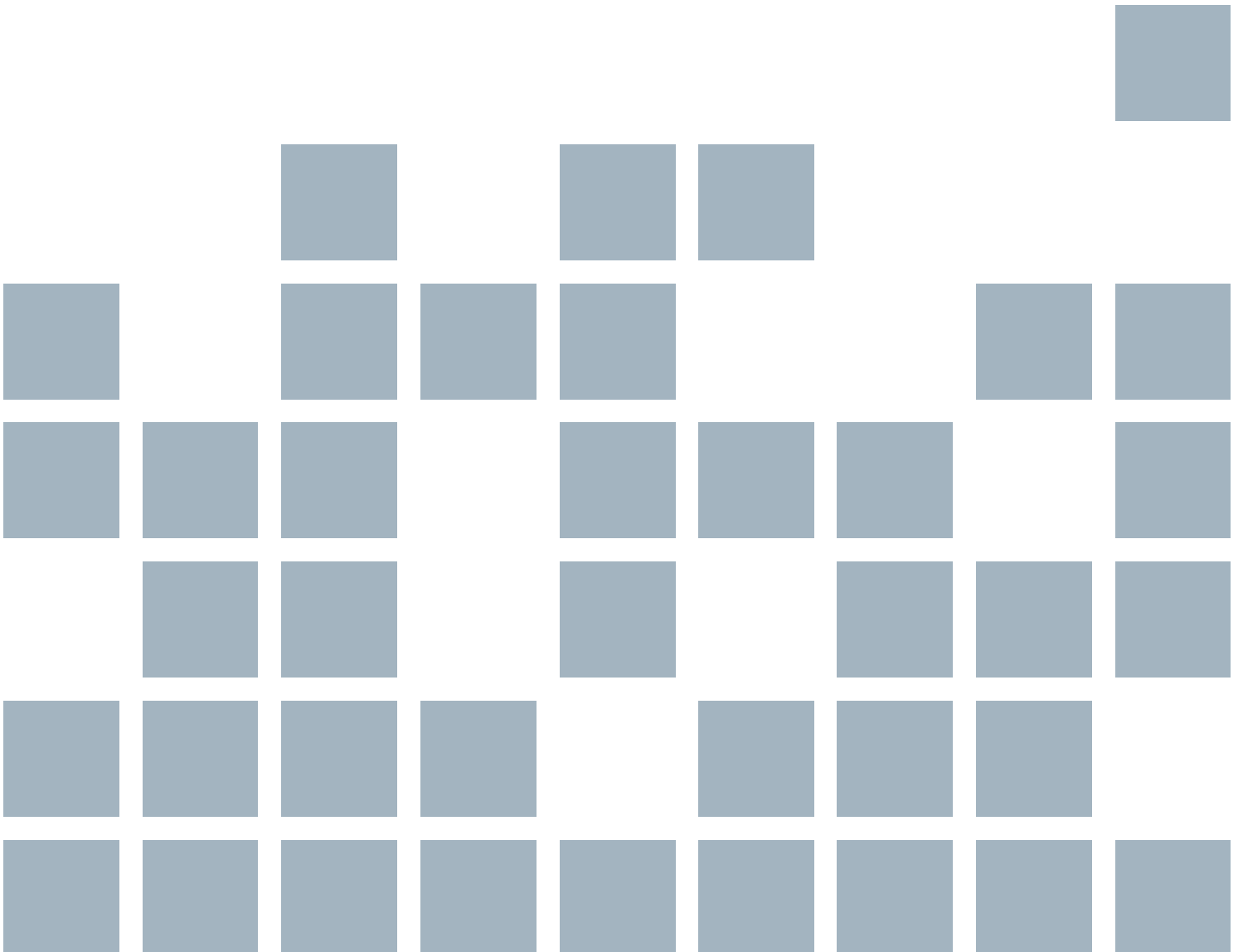
Bijlage 3 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 4 Quicksan flora en fauna

Bijlage 5 Aanvullend kerkuilen- steenuilenonderzoek

Bijlage 6 Vleermuisonderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan Pastoor Blaisseweg 2 met identificatienummer NL.IMRO.0221.BPL21001HBU-VA01 van de gemeente Doesburg.

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, tenzij in de regels anders is bepaald;

bed & boterham

een kleinschalige vorm van logiesaccommodaties, waarbij één of meerdere gastenkamers aanwezig zijn en waarbij de gastenkamers geen eigen kookgelegenheid hebben en waarbij er een gemeenschappelijke ruimte is waar gasten een door de ondernemer bereide maaltijd (ontbijt) kunnen nuttigen;

bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bouwen

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

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;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

gebouw

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

hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

inwoning

het bewonen van één woning door twee of meer huishoudens met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

karakteristiek

gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma" alsmede gebouwen met een voor Doesburg typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble;

lichte horeca

activiteiten waar overdag kleine etenswaren en niet of licht alcoholische dranken worden verstrekt, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten;

nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw en dat maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, 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. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- d. voor woonboten en drijvende steigers: het waterpeil;

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw; gebouwen welke met meer dan één zijde naar de weg gekeerd zijn hebben meerdere voorgevels;

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen en met uitzondering van ondergrondse bouwwerken;

de bouwhoogte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3

Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. nevenactiviteiten als opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat:
 1. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt;
 2. er geen detailhandel anders dan de verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 3. er geen horeca mag plaatsvinden;
 4. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 5. buitenopslag en/of buitenstalling van werktuigen niet is toegestaan;
 6. er slechts sprake mag zijn van een geringe toevoeging van gebiedsvreemd geluid;
 7. er sprake is van een lage visuele uitstraling op het landschap;
- c. recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van Bed & Boterham, met dien verstande dat:
 1. maximaal 30 m² per gastenkamer is toegestaan;
 2. er maximaal 2 gastenkamers mogen worden gerealiseerd, dan wel het bestaande aantal gastenkamers;
 3. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' de maximale goothoogte aan de achterzijde van de woningen maximaal 3,5 meter mag bedragen;
- c. de inhoud van de woningen in voormalige boerderijen mogen de bestaande inhoud van het totale woongebouw omvatten;
- d. binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' bedraagt de inhoud van het ene gebouw maximaal 1.200 m³, van het andere gebouw bedraagt de maximale oppervlakte 375 m²;
- e. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

3.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

3.2.3 Overkappingen

Overkappingen bij de woning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. oppervlakte maximaal 40 m²;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 4,5 m.

3.2.4 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting gebruik nieuwe woningen

Het in gebruik nemen van een woning, niet zijnde een bestaande woning, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in bijlage 1 opgenomen inpassingsplan binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste nieuwe woning is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en toestemming geven voor de aanleg van een paardenbak, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- b. geen lichtmasten worden geplaatst;
- c. bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m.

3.4.2 Recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. vakantiewoningen / -appartementen, mits
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 2. maximaal 3 vakantiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 100 m² per vakantiewoning/-appartement;
 3. in aanvulling op het bepaalde onder 2 geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% van het bebouwd oppervlakte mag bedragen met een absoluut gezamenlijke oppervlakte van 300 m²;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. kleinschalige terrasvoorziening met lichte horeca, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 50% van het bebouwd oppervlak met een absoluut maximum 100 m² bedraagt;
 2. maximaal 100 m² aan buitenruimte wordt gerealiseerd;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische verwachting en de archeologische waarden;

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

4.2.1 Algemeen verbod

Indien geen aanduiding is opgenomen geldt dat het is verboden om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor bodemingrepen groter dan 10,000 m² en dieper dan 0,5 m; zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.

4.2.2 Specifiek verbod

Ter plaatse van de volgende aanduidingen geldt dat het is verboden om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. 'specifieke vorm van waarde - bekende archeologische waarden buitengebied hoog' voor bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 m;
- b. 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde hoog' voor bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 m;
- c. 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde historische ijssellopen' voor bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 7,5 m + NAP.

4.2.3 Vergunningverlening

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 4.2.1 en artikel 4.2.2 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal danwel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd;

4.2.4 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor de vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;

4.2.5 Verbinding van voorschriften

Aan de vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de gebieden waar de aanduidingen als genoemd in artikel 4.2.1 betrekking op hebben te vergroten en / of te veranderen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en / of mogelijk is; of
- b. de oppervlaktes en / of de dieptes als genoemd in artikel 4.2.1 te veranderen en / of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en / of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.2 Bestaande afstand

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken van de regels

8.1.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;

- d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- e. de bouw van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning.

8.1.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 8.1.1 kan slechts mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Geringe veranderingen bestemmingsgrenzen, gebouwen openbaar nut en openbare dienstverlening

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure voor afwijking

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het plan is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeernormen

- 1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik pas verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen zoals deze zijn opgenomen in de meest recente richtlijnen van

het CROW. Hierbij gelden, volgens de tabel in Bijlage 1 Parkeernormen, ter plaatse van de volgende gebiedsaanduiding de volgende normen:

- a. 'Overige zone - buitengebied' de normen als opgenomen in de kolom 'Buitengebied';
2. de onder 1. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen afmetingen te hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen, zoals deze zijn opgenomen in de richtlijnen van het CROW;

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

11.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

11.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 en artikel 11.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt welke stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen hiertoe aanleiding geven en op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

11.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 11.1 en 11.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Deze nadere eis kan tevens gesteld worden bij (bouw)plannen waarvan de functie en/of parkeernorm niet genoemd wordt in de tabel in Bijlage 1 Parkeernormen van het Paraplubestemmingsplan Parkeren van de gemeente Doesburg, vastgesteld op 28 juni 2020.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

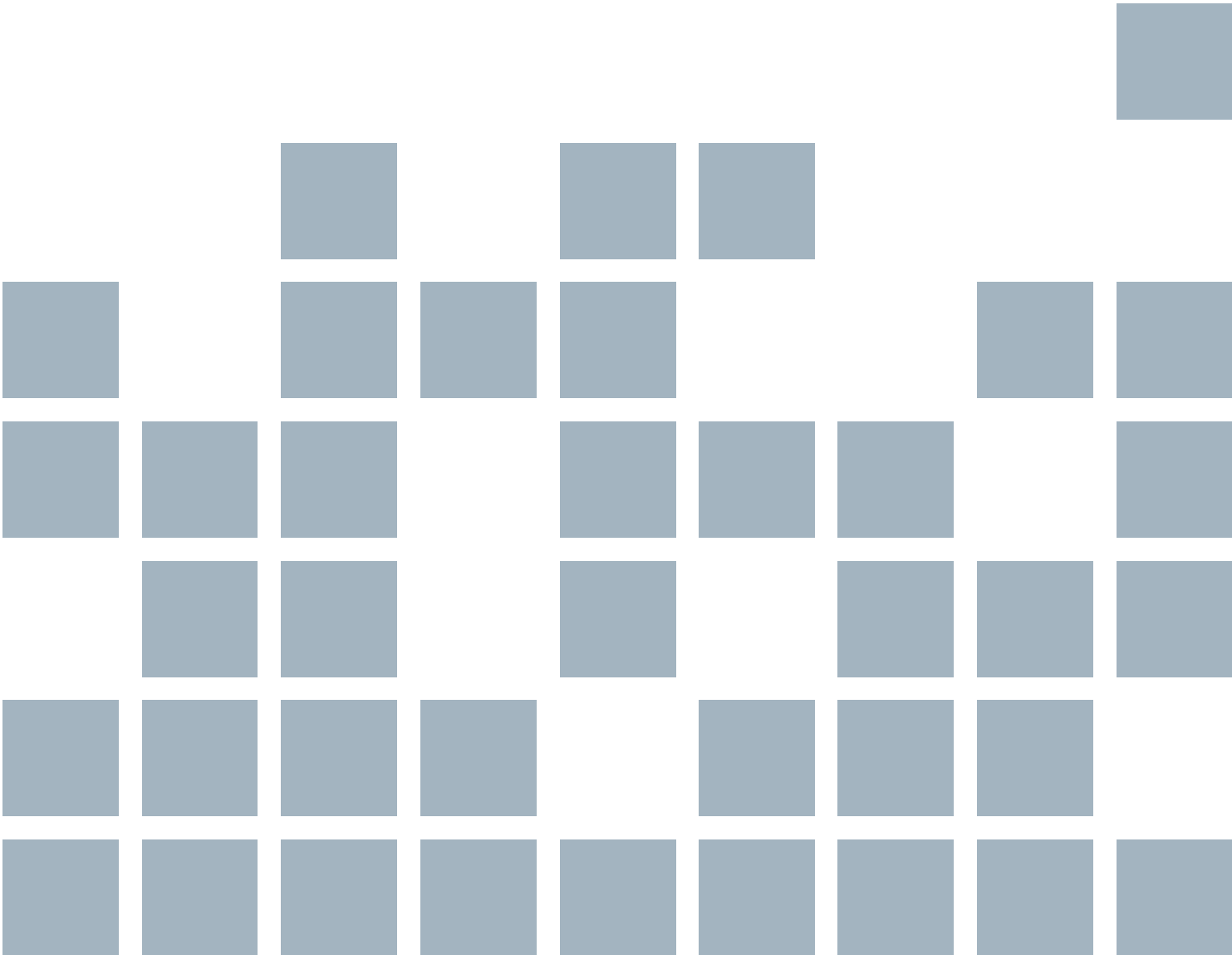
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 12.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Pastoor Blaisseweg 2'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Nevenactiviteiten



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement