

bestemmingsplan

Koppelweg 18

Gemeente Doesburg



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Koppelweg 18, Doesburg
Identificatienummer:	NL.IMRO.0221.BPL20002HMO-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	30 september 2021
Projectnummer Buro SRO:	09.10.36

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. K. van Immerzeel en Mevr. A. Pietersma
----------------	---

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
2.3	Duurzame stedenbouw	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	18
4.1	Milieu	18
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	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	32
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	32
6.4	Verslag zienswijzen	32
Bijlagen bij de toelichting		33
Bijlage 1	Stedenbouwkundig paspoort	35
Bijlage 2	Stedenbouwkundig advies	37
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek	39
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa	41
Bijlage 5	Quickscan Flora en Fauna	43
Bijlage 6	Voortoets stikstofdepositie	45
Bijlage 7	Zienswijzennota	47

Regels	49
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Tuin
Artikel 4	Wonen
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel
Artikel 7	Algemene bouwregels
Artikel 8	Algemene gebruiksregels
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels
Artikel 10	Vrijwaringszone - dijk
Artikel 11	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 12	Overgangsrecht
Artikel 13	Slotregel
Bijlagen bij de regels	65
Bijlage 1	Beroep en bedrijf aan huis
	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, 9)
- (4, 1), (4, 2), (4, 3), (4, 5), (4, 6), (4, 7), (4, 9)
- (5, 2), (5, 3), (5, 5), (5, 7), (5, 8), (5, 9)
- (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)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Koppelweg in Doesburg wordt het voormalige bedrijventerrein getransformeerd tot een woonlocatie. Eén locatie binnen het bedrijventerrein was tot op heden nog in gebruik als bedrijf met een woning. De eigenaar heeft besloten om, in navolging van de rest van de herontwikkeling, ook dit bedrijf te beëindigen en de locatie voor woondoeleinden in gebruik te nemen. De initiatiefnemer heeft daartoe een plan gemaakt om het merendeel van de bedrijfsgebouwen te slopen, de bestaande woning te behouden en twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren.

De 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 Koppelweg 18, langs de Oude IJssel. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



De ligging van het plangebied in de omgeving (bron: openstreetmaps.nl)

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 aan de Koppelweg maakt onderdeel uit van de gronden van het voormalige bedrijventerrein "Koppelweg". Ten westen en oosten van het plangebied is de transformatie van het bedrijventerrein tot een woonlocatie reeds in gang gezet.

De Koppelweg en de Oude IJssel vormen de grenzen van het gebied. Het plangebied heeft een L-vorm met het breedste deel richting de rivier en heeft een oppervlakte van circa 1.800 m². De bebouwing bestaat uit een woning (2 bouwlagen) en een daaraan gebouwde bedrijfshal (oppervlak van 185 m²). In de bedrijfshal was in gebruik voor een kleinschalig metaalbewerkingsbedrijf.

Zowel de woning als de hal zijn plat afgedekt en hebben een industriële uitstraling met bakstenen gevels. Navolgende afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving.



Luchtfoto van het plangebied (bron: Googlemaps)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie verdwijnen de bedrijfsmogelijkheden van het plangebied. Een deel van de bestaande bedrijfshal, circa 125 m², wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats voorziet dit plan in de bouwmogelijkheden voor twee nieuwe vrijstaande woningen. Ook de bestaande woning blijft behouden. Voor de stedenbouwkundige inpassing van de woningen wordt aangesloten op de beeldkwaliteitskaders van de herontwikkelingslocatie aan weerszijden van het plangebied. Daarmee wordt de kans aangegrepen om de samenhang in de gebiedsontwikkeling langs de Koppelweg positief te versterken.

Om een beeld te krijgen van de toekomstige situatie is navolgende inrichtingstekening opgesteld. Het woonoppervlak van de bestaande woning (A) neemt toe door een deel van de bedrijfshal bij de woning te betrekken. De bouwmogelijkheden voor de twee nieuwe woningen (B en C) staan minimaal drie bouwlagen toe met een plat dak. Hier is voor gekozen om te zorgen dat de woningen niet 'wegvallen' tussen de bebouwing uit de omgeving, onder andere door de komst van een nieuwe appartementencomplex (maximale bouwhoogte van 19 m) direct ten westen van de locatie. De voorgevel van woning B staat gericht op de Koppelweg en ligt in het verlengde van de voorgevel van de naastgelegen hoekwoning ten oosten van het plangebied. Hiermee wordt een logische afronding van het bebouwingslint langs de Koppelweg bewerkstelligd.



Inrichtingstekening van de toekomstige situatie

Voor de vormgeving van de woningen en de beeldkwaliteit van het plangebied gelden de uitgangspunten van uit het stedenbouwkundig paspoort van de Koppelweg (zie bijlage 1). De ruimtelijke hoofdopzet van het plangebied past in de overkoepelende gedachte van het gebied om een gezicht te maken richting de Oude IJssel en richting de Koppelweg. De vrijstaande woningen uit dit plan vormen tevens een gewenste aanvulling op het woningbouwprogramma van de aangrenzende ontwikkeling.

De nieuwe woning langs de Koppelweg wordt ontsloten op de nieuwe ontsluitingsweg van de aangrenzende woonlocatie aan de oostkant. Woning C wordt ontsloten op de nieuwe ontsluitingsweg van de woonlocatie aan de westkant van het plangebied. Meer over het aspect verkeer volgt in paragraaf 4.4.

Het plan is voorzien van een stedenbouwkundig advies (zie bijlage 2). De herontwikkeling van de locatie biedt kansen om de samenhang in de gebiedsontwikkeling langs de Koppelweg positief te versterken. In het advies is een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking. Deze zijn waar mogelijk vertaald in voorliggend bestemmingsplan (zie ook paragraaf 5.2 Wijze van bestemmen).

Nieuwe woning Koppelweg

- De gevelbreedte afstemmen op naastgelegen nieuwe woningen en breedte hal/bestaande woning, uitgangspunt is smalle-diepe woning.
- Voorgevelrooilijn ligt gelijk met hoekwoning plan oostzijde.
- Bouwhoogte minimaal twee lagen, bij voorkeur drie lagen met plat dak.
- Parkeren achter op het perceel, combineren met inrit bij bestaande woning.
- Hagen op zijdelingse perceelsgrenzen.

Nieuwe woning Oude IJssel

- Naastgelegen appartementencomplex vereist een stevige woning: een compact, rijzig volume van minimaal drie lagen met plat dak.
- Aansluiting zoeken op bestaande woning in architectuur en door beperkte tussenliggende afstand.
- Ruimte maken voor doorzicht richting de rivier, kavelgrens aan appartementenzijde terugleggen.
- Duidelijk terugliggend ten opzichte van het appartementengebouw.
- Parkeren naast de woning, aan appartementenzijde.
- Hagen op zijdelingse perceelsgrenzen.

2.3 Duurzame stedenbouw

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

In de Routekaart Energieneutraal Doesburg heeft de gemeente haar ambities uitgesproken. Doesburg wil in 2050 energieneutraal zijn. De routekaart is een langetermijnvisie tot 2050, met een uitvoeringsagenda tot en met 2022, en gaat in op de volgende thema's:

- energiebesparing
- gebruik van duurzame energiebronnen
- mobiliteit
- transformatie van gemeentelijk vastgoed naar energieneutraal.

Planspecifiek

Het verwijderen van de bedrijfsmogelijkheden heeft een positief effect op een gezonder leefklimaat voor de woningen toekomstige bewoners van het woningbouwproject aan de Koppelweg. Doordat de woningen langs het water zijn gesitueerd zorgt het oppervlaktewater voor een verkoelend effect tijdens warme dagen (voorkomen van hittestress).

Ook bij de inrichting van de woningen en de overige gronden van het plangebied zijn er mogelijkheden om bij te dragen aan een duurzame leefomgeving. Zo zullen de woningen gasloos worden gebouwd en zijn er mogelijkheden om, in lijn met de naastgelegen herontwikkeling, groene gevels en daken aan te leggen. Hier zijn zeker kansen voor. In het vervolg van voorliggende ontwikkeling worden daarnaast de mogelijkheden onderzocht om regenwater bovengronds af te koppelen om zo wateroverlast op de omgeving te voorkomen.

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

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op de aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Jurisprudentie wijst uit dat woningbouwplannen die voorzien in 11 woningen of meer zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan maakt twee nieuwe woningen mogelijk en is daarom geen stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde. Het initiatief past 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

In algemene zin past voorliggend plan binnen het beleidsstreven van de provincie om nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk te maken. Het plan sluit aan bij de omliggende transformatie van een voormalig bedrijventerrein tot een nieuwe woonlocatie. Een bestaande stedelijke functie wordt vervangen voor een nieuwe stedelijke functie. Zo blijft bebouwing geconcentreerd. Woningbouw op deze plek zorgt voor een aantrekkelijk woonklimaat langs het water. Specifiek voor het plangebied worden er in de omgevingsvisie en omgevingsverordening geen nadere beleidsdoelen en/of regels gesteld.

Het plan past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Liemerse Woonagenda 2017-2027 en Woonvisie Doesburg 2017-2022

Liemerse Woonagenda

De samenwerkende gemeenten Doesburg, Duiven, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben op 3 oktober 2017 de 'Liemerse Woonagenda 2017-2027' vastgesteld.

In de Woonagenda voor de Liemers zijn de gemeenschappelijke behoefte en doelstellingen met betrekking tot het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod geformuleerd. De doelstellingen worden concreter gemaakt in zeven uitgangspunten, te weten:

1. Meer en meer nadruk op transformatie;
2. Prioriteit bij inbreiding en afbouwen van de capaciteit op uitleglocaties;
3. Inzetten op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad;
4. Inzetten op flexibiliteit en kleinschalige invullingen;
5. Maatwerk per kern bij het aanvullend woningaanbod;
6. Inspelen op veranderingen met flexibel en tijdelijk woningaanbod;
7. Ruimte bieden aan goede woningbouwplannen.

De regionale woonagenda is geactualiseerd in de 'Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025'.

Bovengenoemde uitgangspunten zijn nog steeds relevant, maar op een aantal punten vindt een accentverschuiving plaats. Er moet sterker worden ingezet op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief). De vraag naar woningen blijkt veel groter dan eerder was voorzien. Er wordt daarom afgestapt van harde afspraken over gelimiteerde woningbouw aantallen en ingezet op een versnelling van de woningbouwplannen.

Woonvisie Doesburg

In de Woonvisie 2017 - 2022 heeft de gemeente Doesburg de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vastgelegd. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar 2030. De gemeente ziet de woonvisie als een 'kompas' dat aangeeft hoe zij aankijkt tegen de opgaven in het woonbeleid en de doelen die de gemeente wil bereiken. De woonvisie geeft richting en zet een bestendige lijn uit voor de toekomst, maar biedt tevens de mogelijkheid om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen.

De gemeente Doesburg zet de woningbouwprogrammering zoals anno 2017 voorzien voort. Daarbij houdt zij rekening met het regionale perspectief van de gemeente Doesburg in het aantrekken van nieuwe huishoudens van buitenaf. Ten opzichte van het geschetste beeld van de kwalitatieve vraag gaat de gemeente Doesburg uit van een additionele vraag die zich manifesteert in de volgende segmenten:

- 10 woningen sociaal per jaar extra;
- maximaal 100 woningen extra in het middeldure en dure koopsegment (levensloopbestendig) in de komende 10 jaar;

De additionele vraag in het middeldure en dure koopsegment richt zich met name op het aantrekken van nieuwe huishoudens van buiten de gemeente. Doesburg heeft een aantrekkelijk woonmilieu voor mensen vanuit de omliggende regio en zelfs uit andere delen van Nederland die georiënteerd zijn op het hogere segment in de koopsector. De gemeente heeft immers veel te bieden in de rust aan de rand van de Veluwezoom, nabij het water en met een mooie kleinschalige historische stadskern met goede voorzieningen en dicht bij Arnhem en Nijmegen. In het verleden is gebleken dat kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw met een bovenlokale uitstraling mensen aantrekt van buiten de gemeente (o.a. het project IJsselkade). Dit soort ontwikkelingen kunnen een additionele migratiestroom op gang brengen waardoor, in relatie tot de beperkte behoefte in het duurdere koopsegment, er sprake is van een additionele woningbehoefte van maximaal 100 koopwoningen in de komende tien jaar. Het gaat hier om woningen in het prijssegment vanaf €300.000.

Planspecifiek

Als gevolg van een particulier initiatief worden er met dit plan twee vrijstaande woningen in de duurdere prijs categorie toegevoegd aan de lokale woningvoorraad. Het plan draagt daarmee in enige mate bij aan het

gemeentelijke beleidsdoel om de komende 10 jaar maximaal 100 woningen in deze prijs categorie toe te voegen. Door de fraaie plek langs het water ontstaat er een aantrekkelijke plek om te wonen. Vrijstaande woningen ontbreken in het woningbouwprogramma van de naastgelegen ontwikkellocaties. Dit plan vormt daarmee een waardevolle aanvulling op het bestaande programma. Dit komt de aantrekkingskracht voor huishoudens van buiten de gemeente ten goede. Zowel kwantitatief als kwalitatief sluit het plan daarmee aan op het gestelde binnen de woonvisie.

Het initiatief past binnen de Liemerse Woonagenda 2017-2027 en de Woonvisie Doesburg 2017 - 2022.

3.3.2 Gebiedsvisie De Blauwe Knoop

Tussen de historische binnenstad en de wijk Beinum in Doesburg ligt het stroomgebied van de Oude IJssel. In dit gebied vinden veel ontwikkelingen plaats, waaronder de volgende projecten:

- Beleef de Linies: de vestingwerken zichtbaar en beleefbaar maken.
- Looierspark: van sportvelden naar multifunctioneel park.
- Koppelweg: herontwikkeling van bedrijventerrein naar woningbouw.
- Vistrap van IJssel naar Oude IJssel: inpassing trap tussen sluis en stuw.

Voor deze projecten zijn afzonderlijk al visies en plannen gemaakt, waaruit bleek dat er op sommige punten een overlap is van gebieden en ambities. Vandaar dat de behoefte ontstond aan een overkoepelende visie op het gebied. De gebiedsvisie is dan ook bedoeld om:

- Een brug te slaan tussen bestaande visies en concrete plannen.
- Ruimtelijke kwaliteit te creëren en borgen in het plangebied.
- Aanjager/stimulus te zijn voor initiatieven.
- Verborgen kwaliteiten/kansen zichtbaar te maken.

In gebiedsvisie De Blauwe Knoop is het voormalige bedrijventerrein aan de Koppelweg weergegeven als een relatief compact bebouwd "eiland" in het waterland. De openbare ruimte is compact, hoogwaardig en stedelijk en op enkele plekken staat het Looierspark - ten noorden van het voorliggende plangebied - in verbinding met de kade. Zo ontstaat een aangenaam contrast tussen de beslotenheid van het bebouwde eiland en de ruimte er buiten. Tussen de bebouwing door zijn er doorzichten, waardoor de Oude IJssel beleefbaar is vanaf de Koppelweg en de bebouwing wordt geleed zodat er geen gesloten front ontstaat.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van de 'Koppelweg', één van de vier projectlocaties binnen 'De Blauwe Knoop'. In de gebiedsvisie zijn voor de locatie aan de Koppelweg enkele ontwerpprincipes opgenomen, waaronder het richten van nieuwe woningen op de Oude IJssel. Zo kan bij de oriëntatie gebruik worden gemaakt van de kwaliteit van het oppervlaktewater. Door ook qua bouwmassa aan te sluiten op de naastgelegen massa's ontstaat er een aanzicht van de bebouwing gezien vanaf de IJssel die met zorg is ontworpen met respect voor de toren van de Martinikerk in het hart van de stad.

De ideeën uit de Gebiedsvisie zijn doorvertaald naar een stedenbouwkundig paspoort (zie bijlage 1). Daarin heeft het gedachtengoed van de Gebiedsvisie concreet gestalte gekregen. Het paspoort is reeds vastgesteld als aanvullend welstandsbeleid, waardoor planologisch is gewaarborgd dat de ontwerpprincipes uit de Gebiedsvisie in acht worden genomen.

Het initiatief past binnen de Gebiedsvisie De Blauwe Knoop.

3.3.3 Nota ruimtelijke kwaliteit Doesburg 2017

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2017 vormt de basis voor het kwaliteitsbeleid van de gemeente voor de publieke ruimte. Binnen deze Nota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden in de kern. Het plangebied valt in het deelgebied 'Bedrijventerreinen'. Voor de Koppelweg is de volgende ambitie vastgelegd: bij herontwikkeling van dit terrein worden zichtrelaties van Koppelweg naar Oude IJssel versterkt en waar mogelijk ook de openbare toegankelijkheid van de rivieroever. Bovendien is een verbinding met het Looierspark van belang. Woon- en werkfuncties worden geïntegreerd, waarbij het industriële karakter inspiratie is voor vernieuwing.

Planspecifiek

Voor dit plan zijn de beeldkwaliteitskaders uit het stedenbouwkundige paspoort 'Koppelweg' van toepassing, zie bijlage 1. Daarmee voorziet dit plan in de verdere uitwerking van het gedachtegoed van de Gebiedsvisie. In het paspoort is onder andere opgenomen dat voor de nieuwe woonlocatie langs de Koppelweg wordt gestreefd naar een gebied met een industrieel karakter. Het stedenbouwkundig paspoort is in een eerder stadium door de gemeente Doesburg vastgesteld als aanvulling op de nota ruimtelijke kwaliteit, waardoor het document tevens geldt als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Het initiatief past binnen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2017.

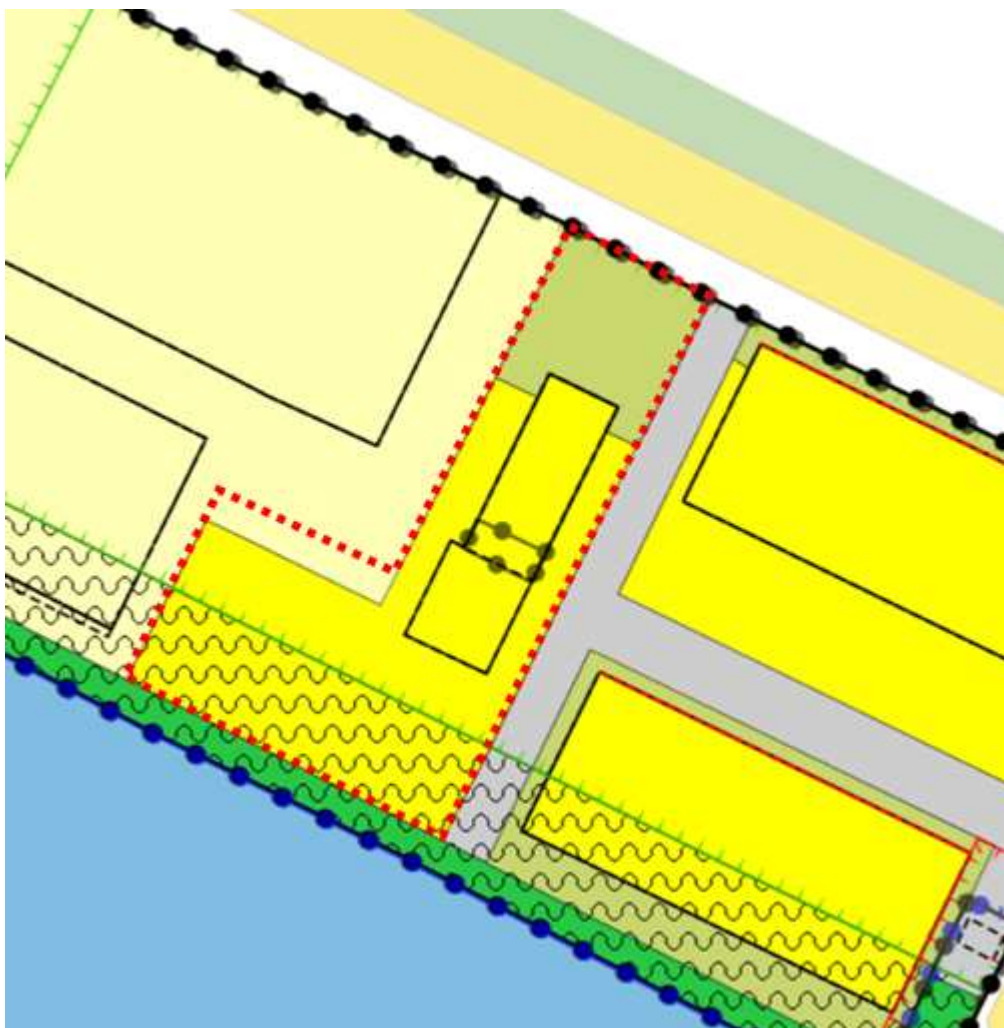
3.3.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Transformatie bedrijventerrein Koppelweg', vastgesteld door de gemeente Doesburg op 27 juni 2019. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende planologische situatie. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Binnen de woonbestemming is reeds één woning toegestaan binnen het bouwvlak. Daartoe zijn de (maatvoerings)aanduidingen 'vrijstaand' en 'maximale bouwhoogte: 11 m' opgenomen. Op het noordelijk deel van het gebouw ligt de functieaanduiding 'bedrijf', waarbinnen de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Ter bescherming van de waterkering ligt er over de meest zuidelijke gronden van het plangebied de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk'.

Naast het bestemmingsplan 'Transformatie bedrijventerrein Koppelweg' zijn voor de gehele gemeente Doesburg ook de volgende plannen van toepassing:

- 'Parapluplan Parkeren' (vastgesteld 28 juni 2018);
- 'Archeologie Doesburg 2009' (vastgesteld 29 oktober 2009);
- 'Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden o.g.v. artikel 4 van bijlage II Bor' (vastgesteld 09 september 2014).

Het kleine plangebiedje midden in het plangebied van voorliggend plan is te verklaren door een herziening van het voormalige bestemmingsplan 'Koppelweg 18'. Dit heeft verder geen gevolgen voor de vigerende planologische situatie.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Transformatie bedrijventerrein Koppelweg' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt het plan nu herzien.

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 voorliggend initiatief is een verkennend en aansluitend een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hiervan is in één rapport verslag gedaan, deze is opgenomen als bijlage 3. In het verkennend onderzoek is op het achterterrein een verontreiniging met PAK in de bovengrond aangetroffen. Tijdens het uitgevoerde aanvullend onderzoek is vastgesteld dat deze verontreiniging beperkt van omvang is ("spot"), aangezien bij de boringen rondom en elders op het terrein ten hoogste lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat er minder dan 25 m³ grond tot boven de interventiewaarde is verontreinigd en er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Op deze plek zijn echter geen bouwwerkzaamheden voorzien, de plek is gelegen in de tuin van de te handhaven woning. Er is geen saneringsnoodzaak.

Op het westelijk aangrenzende perceel is bij een bodemsanering een restverontreiniging met cadmium in de grond (diepte 1,0 tot 2,0 m -mv) aangetroffen op de perceelsgrens met onderhavig terrein. In het nu uitgevoerde onderzoek ter plaatse is echter in geen van de bodemonsters verontreiniging met cadmium vastgesteld.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en toekomstige bestemming.

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 PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

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 m³) een 'betekenend' 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 15554495 (aan de N317 ter hoogte van 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)	19,0 µg/m ³	18,4 µg/m ³	11,5 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer 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 realiseren van twee nieuwe woningen van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (1.500 woningen). Tevens verdwijnen de bedrijfsactiviteiten van het kleinschalige metaalbewerkingsbedrijf van de locatie. De conclusie luidt dat het 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 (woonwagendplaatsen 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 voorkeurgrenswaarde 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, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

Vanwege het toevoegen van twee geluidsgevoelige objecten is het van belang te kijken naar de gevolgen van wegverkeerslawaaï. Daartoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4.

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Koppelweg ten hoogste 52 dB bedraagt (na aftrek van 5 dB ex art. 110-g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De weg is reeds voorzien van stil asfalt. De verkeerssnelheid kan niet worden teruggebracht gezien het karakter van de weg. Afscherming van alle woonlagen van de woning is op deze locaties stedenbouwkundig ongewenst. Voor de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 52 dB voor wegverkeer op de Koppelweg conform tabel III.2.

Aan de voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Doesburg voor een woning op een bedrijventerrein, met een ambitieniveau in de klasse 'onrustig' (max. 53 dB) kan worden voldaan.

Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning wordt voldaan aan de eisen uit het geluidbeleid van de gemeente Doesburg als hierboven omschreven en aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 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

Vanwege de toename van het aantal gevoelige objecten binnen het plangebied is het van belang om te kijken naar het wederzijds effect tussen de nieuwe woningen en bedrijven uit de omgeving. De direct aangrenzende gronden worden getransformeerd naar een woonfunctie.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven of andere functies aanwezig die mogelijk kunnen leiden tot hinder:

<i>Activiteit</i>	<i>SBI code, omschrijving</i>	<i>Categorie</i>	<i>Richtafstanden</i>	<i>Richtafstanden gemengd gebied</i>	<i>Feitelijke afstand tot plangebied</i>
Bestemming sport	931, Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1	50 m geluid	30 m geluid	Ca. 15 meter
Bestemming bedrijf, ijzergieterij	2451.2, ijzergieterij (productiecapaciteit > 4.000 t/j)	5.1	200 m geur 100 m stof 500 m geluid 50 m gevaar	100 m geur 50 m stof 300 m geluid 30 m gevaar	Ca. 320 meter

In het bestemmingsplan 'Transformatie bedrijventerrein Koppelweg' wordt de omgeving van het plangebied getypeerd als een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. De richtafstanden kunnen om die reden met één stal worden teruggebracht.

Ten noorden van het plangebied ligt het Looierspark, met de bestemming 'sport'. Er is hier geen veldsportcomplex (meer) aanwezig. Volgens de Gebiedsvisie De Blauwe Knoop' wordt dit gebied getransformeerd naar een park. Omdat de betreffende gronden in eigendom zijn van de gemeente, wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht. Te zijner tijd zal ook de planologische mogelijkheid om een veldsportcomplex op te richten verwijderd worden. Hoewel formeel niet wordt voldaan aan de richtafstand, is een goed woon- en leefklimaat hier voldoende gewaarborgd.

Het plangebied ligt buiten de geluidcontour van de Gieterij Doesburg. Ook voor andere aspecten als stof, geur en gevaar worden aan de richtafstanden voldaan. Verder zijn er in de omgeving geen bedrijven of andere functies aanwezig die zouden kunnen leiden tot mogelijke hinder.

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bedrijven uit de omgeving worden ook niet gehinderd in hun bedrijfsvoering als gevolg van dit initiatief. In omgekeerde werking voorziet voorliggend plan in het verwijderen van de bedrijfsmogelijkheden binnen het plangebied. Dit plan heeft daarmee een positief effect op het woon- en leefklimaat van de woningen in de directe omgeving.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.5 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

Vanwege de toename van het aantal kwetsbare objecten is de risicokaart geraadpleegd om te kunnen beoordelen of er risico's ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn te verwachten. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. De ligging van het plangebied is aangegeven met het zwarte symbool.



Uitsnede van de risicokaart (bron: risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water. Uit de risicokaart is op te maken dat er geen externe veiligheidsrisico's zijn voor het plan.

Het initiatief is uitvoerbaar ten aanzien van 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.

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.

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

Planspecifiek

Watertoetstabel

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	Intensiteit*
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	1. Ja	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	2. Nee	2
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	1. Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	2. Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?	3. Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	1. Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	2. Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	3. Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	4. Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	1. Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	1. Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	2. Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsslots of andere wateren?	3. Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	4. Nee	

Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	1. Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	1. Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	2. Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	1. Nee	1
	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)?	2. Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	1. Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	2. Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	3. Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	4. Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	1. Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	1. Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	1. Nee	1

Veiligheid

Langs de Oude IJssel is een primaire waterkering (Doesburg-Zuid) gelegen. De kern-beschermingszone van deze waterkering ligt over een deel van het voorliggende plangebied (zie navolgende afbeelding). De buitenbeschermingszone van de waterkering overlapt het gehele plangebied.



Uitsnede van de leggerkaart van Waterschap Rijn en IJssel (bron: leggerkaart Rijn en IJssel)

De bouw mogelijkheden van de nieuwe woningen zijn voorzien buiten de kernzone en beschermingszone van de primaire kering. Dit is planologisch verankerd door de bouwvlakken buiten deze zones op te nemen. Ter

bescherming van de kering zijn in voorliggend plan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Transformatie bedrijventerrein Koppelweg'.

Het plan valt binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering. Activiteiten of werkzaamheden, zoals sonderingen, graafwerkzaamheden in deze zone zijn mogelijk vergunningplichtig.

Verder is in een eerder stadium, bij de ontwikkeling van het vigerende bestemmingsplan, met het waterschap overeengekomen dat er een 5 m brede bebouwingsvrije zone (bestemming groen) uit de kadewand van de Oude IJssel wordt opgenomen ten behoeve van het onderhoud van de kering en de kadewand.

Voorliggend initiatief heeft geen effect op de onderhoudszone en voorziet in de bescherming van de primaire waterkering.

Wateroppervlak (oppervlaktewater)

In de bestaande situatie is ruim 600 m² van het plangebied verhard. Als gevolg van dit plan wordt een deel van de bestaande bedrijfshal gesloopt (ca 125 m²) en omliggende terreinverharding verwijderd. Daarvoor komen twee woningen met tuinen terug. Dit zal niet leiden tot een substantiële toename van het verhard oppervlak, deze blijft ver onder de grens van 500 m² van het waterschap.

Riolering

In navolging van de woonlocaties aan weerszijden van het plangebied zal het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) aangesloten worden op het bestaande (druk)rioleringsstelsel van de gemeente Doesburg. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd. Bij het afkoppelen van hemelwater moet er gezorgd worden voor een 10 mm statische berging. Op welke wijze dit wordt uitgevoerd wordt nog uitgewerkt.

Mogelijk kan worden aangesloten op de wijze van afvoer in de aanliggende woningbouwontwikkeling, waar het hemelwater wordt afgevoerd naar de kwelsloot de Ooy ten noorden van de Koppelweg. Om het water langer vast te houden in het gebied heeft het echter de voorkeur om het water binnen het plangebied op te vangen en te laten infiltreren.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect 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

Om het effect van het initiatief ten aanzien van de gebieds- en soortenbescherming te kunnen bepalen, zijn een Quickscan Flora en Fauna en een Voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Deze rapporten zijn als bijlage 5 en bijlage 6 toegevoegd. In het vervolg van deze paragraaf zijn de belangrijkste uitkomsten van de quickscan en de voortoets opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 470 meter van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand per definitie te groot is om tot nadelige effecten te leiden. Een toename van stikstofemissie kan echter wel tot op grotere afstand leiden tot negatieve effecten op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Voor onderhavig plan is een Voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (bijlage 6). Uit de berekening blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt op circa 30 meter van het Gelders Natuurnetwerk. Ten aanzien van het GNN geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Soortenbescherming

Uit de Quickscan flora en fauna (bijlage 5) blijkt dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels die niet beschermd zijn. Wel dient altijd de Algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voor de hele gemeente Doesburg is het 'Parapluplan Parkeren' uit 2018 van toepassing. Het plangebied ligt binnen de gebiedskarakteristiek 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk'. Voor de te hanteren parkeerrichtlijnen wordt in het parapluplan aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (CROW). Verder hanteert de gemeente Doesburg een gemiddelde parkeernorm als vertrekpunt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Verkeers aantrekkende werking

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van twee woningen is beperkt. Daarnaast komen de verkeersbewegingen van het bestaande bedrijf te vervallen. De Koppelweg en het aangrenzende wegennet kunnen zonder problemen het verkeer afkomstig van de woningen uit voorliggend plan verwerken.

Parkeren

Het Parapluplan Parkeren van de gemeente Doesburg schrijft voor dat bij bouwplannen op eigen terrein voldaan moet worden aan het aantal benodigde parkeerplaatsen. Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317). Voor vrijstaande woningen in de bebouwde kom geldt een norm van 2,2 pp/woning. Voor de woningen in het plangebied geldt dat de percelen voldoende groot zijn om minimaal 2 parkeerplaatsen te realiseren.

Ontsluiting

Zowel de bestaande woning als de twee nieuwe woningen worden ontsloten via de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen in de naastgelegen woongebieden. De nieuwe woning aan de Oude IJssel via de westkant, de andere twee woningen via het oostelijke woongebied.

Het initiatief is uitvoerbaar ten aanzien van 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

Het voorliggende plangebied is direct ten zuiden van de historische binnenstad met vestingwerken gelegen, maar valt buiten het gebied dat is aanwezen als Rijksbeschermd stadsgezicht. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen waardevolle cultuurhistorische objecten gelegen. Het initiatief heeft geen negatief effect vanuit het aspect cultuurhistorie,

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'Archeologie Doesburg 2009' geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologie' en de daarbij behorende gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde historische IJssellopen'. In de regels van het plan is een onderzoeksplicht opgenomen indien sprake is van bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 7,5m + NAP. De bouwwerkzaamheden die voortkomen uit voorliggend plan voorzien niet in werkzaamheden groter en dieper dan de gestelde grens. De werkzaamheden kunnen in gang worden gezet zonder dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek nodig is.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect 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 anterieure overeenkomst 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 anterieure overeenkomst. Ook planschade is hierin meegenomen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan 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 (Grootchalige 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

Voor de opzet van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de systematiek en regels van het vigerende bestemmingsplan 'Transformatie bedrijventerrein Koppelweg'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- **Wonen:** binnen deze bestemming zijn 3 woningen toegestaan. De situering van de woningen is vastgelegd met een bouwvlak. Voor de nieuw te bouwen woningen is met een 'gevellijn' de positie van de voorgevel vastgelegd. Om te voorzien in passende bouwhoogtes in lijn met omliggende bebouwing, zijn voor de twee nieuwe woningen een minimale- en maximale bouwhoogte opgenomen en bedraagt de hellingshoek van het dak maximaal 20°. Voor het parkeren ten behoeve van de twee oostelijk gelegen woningen is een aanduiding opgenomen.
- **Tuin:** de bestemming Tuin ligt aan de voorzijde en deels aan de zijkant van de woonpercelen, daar waar deze grenst aan de openbare weg. Op deze manier is gewaarborgd dat hier niet kan worden gebouwd. Ook langs de Oude IJssel is het wenselijk dat er zone vrij blijft van bebouwing.

- **Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering':** deze dubbelbestemming geldt ter plaatse van de gronden aan de zuidkant van het plangebied, grenzend aan de Oude IJssel. Binnen deze bestemming zijn de gronden, behalve voor de bestemming 'Wonen' en 'Tuin', mede bestemd voor het treffen van voorzieningen ten behoeve van de waterkering.
- **Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk':** ter bescherming en het beheer van de aangrenzende (hoofd)waterkering.
- De bestemmingsplannen 'Archeologie', 'Parapluplan parkeren' en 'Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden' zijn in de overige regels van toepassing verklaard op het voorliggende bestemmingsplan.

Borging beeldkwaliteit 'Stedenbouwkundig Paspoort Koppelweg'.

Het 'Stedenbouwkundig paspoort Koppelweg' is als aanvullend welstandsbeleid vastgesteld. Zodoende geldt het als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. Daarmee is de planologische borging van de ruimtelijke randvoorwaarden uit het 'Stedenbouwkundig paspoort Koppelweg' buitenplans gewaarborgd.

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.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg is het plan toegestuurd naar het Waterschap Rijn en IJssel, de Veiligheidsregio Midden-Gelderland en de Omgevingsdienst Regio Arnhem. Hun reactie is in voorliggend plan verwerkt.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.6 Bro opgenomen.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 maart 2021 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Voor de inhoud en beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar bijlage 7.

[illegible]

Bijlage 1 Stedenbouwkundig paspoort

Bijlage 2 Stedenbouwkundig advies

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa

Bijlage 5 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 7 Zienswijzennota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Koppelweg 18, Doesburg met identificatienummer NL.IMRO.0221.BPL20002HMO-VA01 van de gemeente Doesburg.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aan huis gebonden bedrijf:

een bedrijf, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt (zie bijlage 1 bij de toelichting);

1.6 aan huis gebonden beroep:

een beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, (ontwerp)technisch of kunstzinnig gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt. Voorbeelden hiervan zijn persoonlijke dienstverlening in de vorm van een pedicure, fysio, massage, gastouder, huisarts, advocaat en notaris (zie bijlage 1);

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 aaneengebouwde woning

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.9 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.12 begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een overdekte parkeervoorziening;

1.13 bestaand:

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- bij gebruik: het concrete gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat en uitgeoefend wordt, en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat architectonisch zowel als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een begane grondbouwlaag of hoger gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap zonder zelfstandige functie niet worden meegerekend;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 carport:

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw

1.26 dakterras:

een beloopbaar plat dak van een gebouw ingericht als terras/zitgelegenheid voorzien van een afscheiding;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkooppriimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.28 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals kapsalon, schoonheidssalon, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.29 gebouw:

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

1.30 gestapelde woning:

geheel of gedeeltelijk boven en/of onder elkaar gelegen woningen in een gebouw of gebouwcomplex;

1.31 geluidgevoelige functie:

bewoning of andere geluidsgevoelige functie, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 kap:

een dakconstructie van een gebouw gevormd door ten minste twee dakschilden met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak van elk tenminste 15° en ten hoogste 75°;

1.34 ondergronds:

onder peil;

1.35 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.36 overkapping:

een bouwwerk met een draagconstructie niet door wanden van zichzelf omsloten op een bouwperceel, dat strekt tot verhoging van het gebruiksgenot van het hoofdgebouw;

1.37 parkeervoorzieningen:

parkeerplaatsen t.b.v. (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen waarbij voldaan dient te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid en, voor zover van toepassing, mede dient te worden voldaan aan de eisen t.b.v. de ontsluiting en bevoorrading als opgenomen in het gemeentelijke beleid. Indien het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp geen (volledig) beeld geeft gelden de normen van het CROW als beleidsdocument;

1.38 patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen;

1.39 peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.40 prostitutiebedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

1.41 seks- en/pornobedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of porno-artikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

1.42 twee-aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen, alsmede door garages geschakelde woningen waarbij het hoofdgebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden;

1.43 uitbouw:

een als vergroting van het hoofdgebouw gebouwd gebouw, hetwelk door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en daar in architectonisch opzicht ondergeschikt aan is, maar in functioneel opzicht wel deel uitmaakt van dat hoofdgebouw;

1.44 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;

1.45 voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan voorgevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

1.46 wijziging:

een wijziging van het plan als bedoeld als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.47 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de permanente huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het oppervlakte aan gebouwen gedeeld door het oppervlakte van het bouwvlak tenzij dat in de regels anders is bepaald. In dat laatste geval telt de wijze van meten zoals die dan is gegeven.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

van de bovenkant van de goot dan wel de druiplijn, het boeiboord of een gelijk daaraan te stellen constructiedeel, tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse. Indien op een gebouw een of meer dakkapellen voorkomen, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak, wordt gemeten vanaf de goothoogte van de dakkapel(len);

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 werking van de bouwgrenzen:

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de plankaart en het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze voorschriften uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen, hellingbanen, funderingen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;
- b. erfontsluitingswegen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend op de erfontsluitingsweg;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en onbebouwde gronden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:

- a. bouwwerken gebouwd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. bouwwerken gebouwd achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw: 2,7 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub a voor de bouw van een overkapping, zijnde een bouwwerk, geen gebouw zijnde, onder de volgende voorwaarden:

- a. de overkapping dient tenminste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van woning te liggen;
- b. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 0,25 m boven 3 m bedragen, maar mag, ingeval zij is aangebouwd aan een hoofdgebouw, niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van dat hoofdgebouw;
- d. de bestemming 'Tuin' mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd.

3.3.2 Criteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- c. voor de bouwwijze van woningen geldt het volgende:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. de bouwhoogtes mogen niet meer en, indien opgenomen niet minder bedragen, dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' dan wel 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de dakhelling bedraagt maximaal 20°;
- f. daar waar een 'gevellijn' is opgenomen dient de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn dan wel maximaal 1 meter daarachter te worden gebouwd.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd zowel in als buiten het bouwvlak en dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag buiten het bouwvlak niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel;
- b. indien de bestaande oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen de maximale gezamenlijke oppervlakte als genoemd onder a. overschrijdt, geldt de bestaande oppervlakte als maximum.
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal:

- a. bouwwerken gebouwd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. bouwwerken gebouwd achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw: 2,7 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 *Aan huis gebonden bedrijf*

Voor aan huis gebonden bedrijven gelden de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
- b. het aan huis gebonden bedrijf mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- c. het aan huis gebonden bedrijf mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot een onevenredige parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

4.3.2 *Voorwaardelijke verplichting parkeren*

Voordat de nieuwe woning aan de Koppelweg in gebruik mag worden genomen, dient er een parkeervoorziening te zijn aangelegd ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - parkeren' en 'specifieke vorm van tuin - parkeren' en vervolgens in stand te worden gehouden.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het treffen van voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- b. behoud, bescherming en het vervullen van de waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam of andere waterkerende voorziening;
- c. voorzieningen in het kader van de verbetering van de aangrenzende (hoofd)waterkering.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 5.1 zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en andere bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming.

5.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 5.2 mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de primaire waterkering en toestaan dat de gronden gebruikt worden conform de basisbestemming;
- b. Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de primaire waterkering, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits een watervergunning is verstrekt door de waterbeheerder.

5.4 Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden te verrichten of te doen of laten verrichten:

- c. het vellen en/of rooien van houtgewas;
- d. het beplanten van gronden;
- e. het verlagen van de bodem en/of het egaliseren van gronden;
- f. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- g. het aanbrengen van kabels of leidingen binnen 30 m uit de teen van de waterkering.

5.4.2 Uitzondering omgevingsvergunningplicht

Het in 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer van de waterkering;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

5.4.3 Toetsingscriteria

De in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien en voor zover door de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering.

5.4.4 Advies beheerder

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwregels bij overschrijden van de bouwgrenzen

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouwgrenzen is niet van toepassing op:

- a. toegangsbruggen en funderingen, waarbij de grens van de weg niet mag worden overschreden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, met niet meer dan 50 cm overschrijden en niet lager zijn aangebracht dan:
 1. 4,2 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijbaan;
 2. 2,2 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- e. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, met meer dan 1 m overschrijden en voor zover zij de grens van de weg niet overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van de rijbaan.

7.2 Bestaande maten

In die gevallen dat bestaande goot- en bouwhoogten, dakhellingen, afstanden, oppervlakten, inhoud van legale bouwwerken meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, gelden deze goot- en bouwhoogten, dakhellingen, afstanden, oppervlakten of inhoud als maximum.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de grond en bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder verboden gebruik in alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf;
- c. een gebruik van grond en bebouwing voor kamerbewoning / kamerverhuur;
- d. onder verboden gebruik ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' wordt tevens verstaan:
 1. een gebruik voor detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen;

2. een gebruik voor bedrijven, zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

8.2 Meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 8.1 bij een omgevingsvergunning afwijken indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen, percentages en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bijdragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maatvoering;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, op de verbeelding, indien en voor zover deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst is, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven, niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. het oprichten van antennes alsmede masten ten behoeve van waarschuwingssystemen met een grotere hoogte dan ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is toegestaan, voor zover deze grotere hoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik, mits dit met het oog op het ruimtelijk beeld aanvaardbaar is.

Artikel 10 Vrijwaringszone - dijk

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het beheer van de aangrenzende landelijke en regionale (hoofd)waterkering;
- b. werkzaamheden in het kader van de verbetering van de aangrenzende (hoofd)waterkering.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Van toepassing verklaring

De bestemmingsplannen:

1. Archeologie, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 oktober 2009;
 2. Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden o.g.v. artikel 4 van bijlage II Bor, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 september 2014;
 3. Parapluplan parkeren, zoals vastgesteld op 28 juni 2018;
- zijn overeenkomstig van toepassing op de gronden van het bestemmingsplan 'Koppelweg 18, Doesburg'.

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

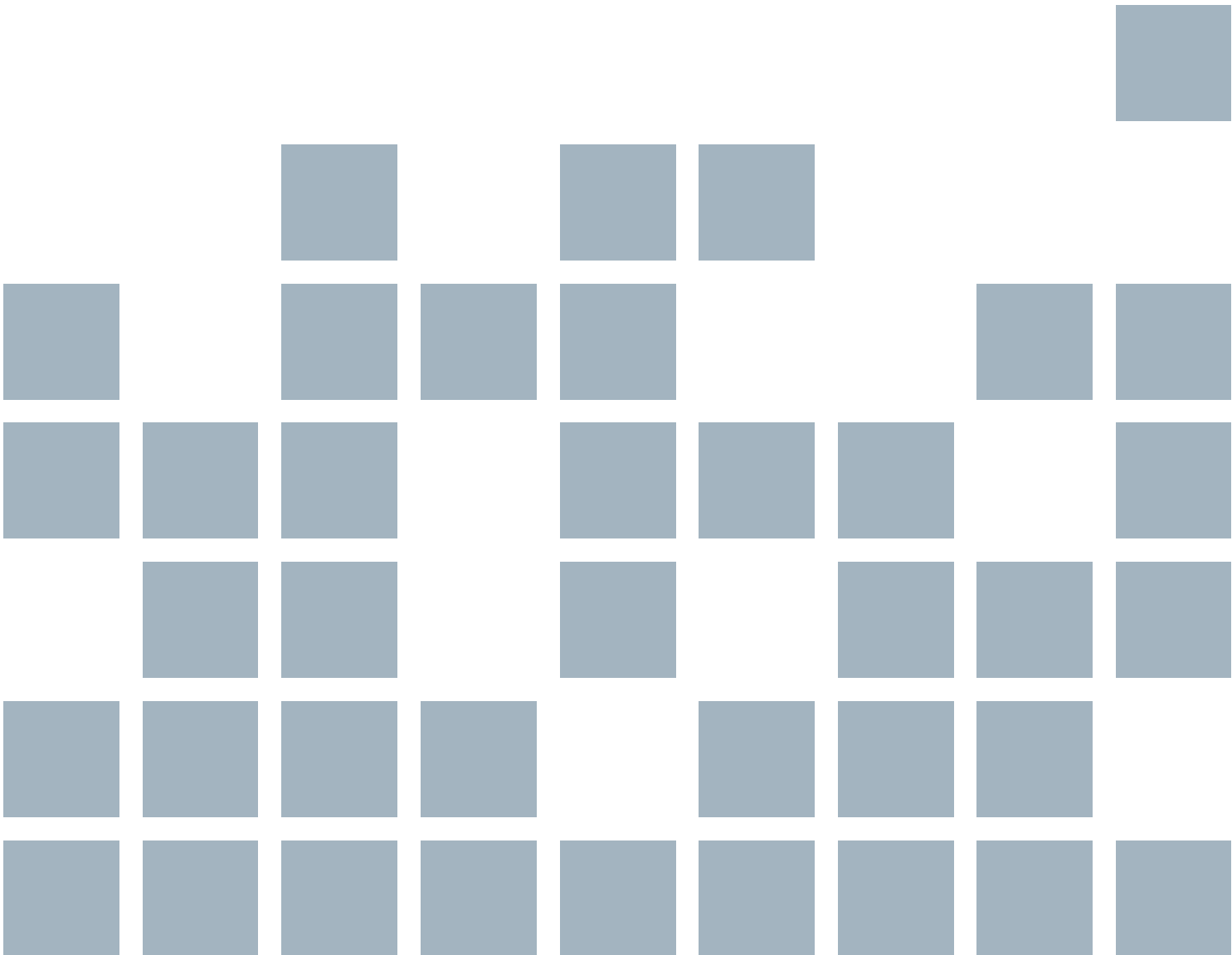
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, te veranderen of te laten veranderen 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 'Koppelweg 18, Doesburg'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Beroep en bedrijf aan huis



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement