

Keppelseweg 29 Wehl - 2011

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	13
3.1 Functies en ontwikkeling	13
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Bodem	15
4.3 Akoestiek	15
4.4 Lucht	16
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Bedrijvigheid	16
4.7 Flora en fauna	16
4.8 Water	18
4.9 Monumenten en archeologie	20
4.10 Verkeer en parkeren	24
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	27
5.1 Dit bestemmingsplan	27
5.2 Toelichting op de regels	27
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	31

Hoofdstuk 7	Procedure	33
7.1	Algemeen	33
7.2	Inspraak en Overleg	33
7.3	Zienswijzen	33
Bijlagen		35
Bijlage 1	Veiligheidsanalyse	36
Bijlage 2	Beheersplan	37
Bijlage 3	Convenant	38
Bijlage 4	Nota van zienswijzen	39
Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 3	Maatschappelijk	57
Hoofdstuk 3	Algemene regels	61
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	61
Artikel 5	Algemene bouwregels	62
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	64
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	66
Artikel 9	Overige regels	67
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	69
Artikel 10	Overgangsrecht	69
Artikel 11	Slotregel	70

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Keppelseweg 29 Wehl - 2011 is het raadsbesluit d.d. 17 september 2010 met betrekking tot de komst van een Domusvoorziening op de locatie Keppelseweg 29 te Wehl. In het raadsbesluit is onder andere opgenomen dat het aantal zorgplekken gemaximeerd dient te worden op 24 en dat de ruimte in het bestemmingsplan beperkt dient te worden zodat verdere uitbreiding van een Domus op betreffend perceel wordt voorkomen. Met voorliggend bestemmingsplan geeft de gemeente hier inhoud aan.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in principe overal dezelfde plansystematiek gehanteerd. De bestemmingen en regels uit het voorliggende bestemmingsplan sluiten daardoor grotendeels aan op de bestemmingen en regels uit andere bestemmingsplannen. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het dorp Wehl, direct aan de invalsweg Keppelseweg.



figuur 1: globale ligging Keppelseweg 29 te Wehl

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Keppelseweg 29 Wehl - 2011 is een partiele herziening van de in het plangebied geldende bestemmingsplannen. Voor het bestemmingsplan Keppelseweg 29 Wehl - 2011 gelden op dit moment het bestemmingsplan:

- Wehl 2008, vastgesteld 25-03-2010, onherroepelijk 06-05-2010;

•

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen en indien noodzakelijk op de verbeelding en in de regels vertaald.

De volgende beleidsstukken zijn wel bekeken voor het plangebied, maar hebben geen invloed op de ontwikkeling.

- Nota Ruimte, het Rijk, d.d. 27 februari 2006;
- Streekplan Gelderland 2005, provincie Gelderland, d.d. 29 juni 2005;
- Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities, provincie Gelderland, d.d. 16 mei 2006;
- Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, provincie Gelderland, d. 12 december 2006;
- Belvoir 3, Cultuurhistorisch beleid 2009 - 2012, provincie Gelderland, d.d. 23 februari 2009;
- Regionale structuurvisie Achterhoek, regio Achterhoek, d.d. 26 april 2004;
- Masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- Mobiliteitsplan, gemeente Doetinchem, d.d. 12 juli 2007;
- Het besef van Doetinchem, gemeente Doetinchem, d.d. 2000;
- Groenstructuurplan Doetinchem, gemeente Doetinchem, d.d. 1992;
- Planologische beleid 2011, gemeente Doetinchem, d.d. 6 januari 2011;
- Parkeernota: kwaliteitsimpuls Parkeren Doetinchem, gemeente Doetinchem, d.d. 25 september 2008;

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Waterplan Gelderland 2010-2015

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 wordt met betrekking tot stedelijk gebied aangegeven, dat inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht zijn op:

- het voorkomen en beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dient “waterneutraal” te zijn en wordt benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

Voor het plangebied Keppelseweg 29 Wehl - 2011, staan in het waterplan geen specifieke doelstellingen beschreven. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het plan. In paragraaf 4.8 wordt nader op het aspect water ingegaan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015

In het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn door het Waterschap Rijn en IJssel opgestelde uitgangspunten voor water-, waterkeringen- en waterwegbeheer vastgelegd. Kernbegrippen zijn schoon, levend en functioneel water. Het waterschap streeft samen met gemeenten naar een vorm van duurzaam stedelijk waterbeheer en verbetering van de waterkwaliteit, door afkoppelen van schoon regenwater, het minimaliseren van de verontreiniging van oppervlaktewater en waterbodem en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Met betrekking tot de chemische en ecologische waterkwaliteit van oppervlaktewater wordt gewerkt aan nadere invulling van doelstellingen en maatregelen op basis van de normstelling uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Voor het plangebied Keppelseweg 29 Wehl - 2011, staan in het beheersplan geen specifieke doelstellingen beschreven. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het plan. In paragraaf 4.8 wordt nader op het aspect water ingegaan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!

In de nota cultuurhistorie, Doetinchem Cultuurhistorierijk, d.d. 25 september 2008, worden voorwaarden en kansen geschetst die het mogelijk maken om de Doetinchemse cultuurhistorie te behouden, te beheren en te ontwikkelen. De nota gaat in op de cultuurhistorische opgave voor de komende 10 jaar.

De cultuurhistorie moet weer op een positieve manier in beeld komen. Een aantal speerpunten daarbij zijn:

- Besef van en waardering voor het cultuurhistorisch erfgoed;
- Kennisvermeerdering over het cultuurhistorisch erfgoed;
- Visualisatie en exposure van het cultuurhistorisch erfgoed;
- Stimulering wisselwerking tussen cultuurhistorisch erfgoed, moderne stedenbouw en landschapsontwikkeling.

De gemeente Doetinchem kent verschillende historische identiteiten, zoals landschap, wonen en werken, etc., welke de komende jaren een leidraad moeten vormen voor het cultuurhistorisch beleid. Daarnaast moet het cultuurhistorisch beleid zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wetgeving.

Binnen de gemeente Doetinchem is op dit moment nog maar weinig in beeld van het cultuurhistorisch erfgoed. Voor wat betreft het beter in beeld brengen van de cultuurhistorie is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek uit te voeren naar de ter plaatse aanwezige cultuurhistorie.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Keppelseweg 29 Wehl - 2011 is onderzoek naar cultuurhistorie uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.9 van dit bestemmingsplan. De voorgestane ontwikkeling sluit daarmee aan op hetgeen is opgenomen in de nota cultuurhistorie.

2.4.2 Waterplan Doetinchem

De gemeente Doetinchem heeft samen met het waterschap Rijn en IJssel het Waterplan Doetinchem opgesteld. In dit beleidsdocument is de integrale omgang met water in stedelijk en landelijk gebied aangegeven ter ondersteuning van het streven te komen tot veerkrachtige watersystemen en het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen als principe. Sinds de gemeentelijke herindeling (2005) is dit beleid ook van toepassing op het gebied van de voormalige gemeente Wehl.

Het Waterplan Doetinchem bundelt op lokaal niveau het inzicht in de huidige situatie en geeft in de streefbeelden en ambities aan hoe duurzaamheids- en gidsprincipes van integraal waterbeheer in plannen vertaald kunnen worden. Hierin zijn belangen van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en toerisme meegewogen.

Het waterplan is door de gemeente in samenwerking met waterschap, waterbedrijf, vertegenwoordigers van natuur en milieubelangen, inwoners en bedrijfsleven tot stand gekomen. In het waterplan zijn Rijksbeleid, provinciaal beleid en het beleid van het waterschap als fundamentele elementen opgenomen. Het Waterplan uit 2003 en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 vormen samen de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- Het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- Water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- Met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- Een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- Water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- Samenwerken en afstemmen;
- Balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 4.8 wordt nader op het aspect water ingegaan. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het waterplan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Functies en ontwikkeling

Op het perceel Keppelseweg 29 te Wehl, is een zogenaamd Domushuis van het leger des heils gevestigd waar ruimte is voor maximaal 24 zorgplekken.

Het betreft feitelijk een RIBW-voorziening voor volwassenen. De bewoners daarvan voldoen aan de indicaties voor verblijf en begeleiding in een RIBW, de geleverde zorg betreft AWBZ-zorg. Naast verblijf wordt ondersteunende en activerende begeleiding geboden in een verblijfsomgeving, waar gedurende 24 uur bescherming wordt geboden.

Personen uit de doelgroep zijn daklozen, ex-gedetineerden met psychiatrische problematiek al of niet gecombineerd met verslavingsproblematiek. Zij zijn moeilijk bereikbaar cq. moeilijk beïnvloedbaar en veroorzaken een grote sociale last. Het betreft mannen en vrouwen boven de 18 jaar uit de regio Doetinchem.

De meeste cliënten hebben in samenhang met hun psychiatrische- of psychosociale problematiek een criminele ontwikkeling doorgemaakt.

De cliënten voldoen aan de indicatie criteria voor de zorgfunctie die geleverd worden door een RIBW. De indicatie voor verblijf (in Domus) en begeleiding wordt afgegeven door het CIZ. Grondslag voor indicering is de psychiatrische problematiek (inclusief verslavingsproblematiek). Tekorten in zelfredzaamheid op diverse leefgebieden (waaronder zelfzorg, ADL, communicatie, sociaal netwerk, wonen, werken, recreatie) dienen met ondersteunende en activerende begeleiding te worden opgevangen/gestabiliseerd en waar mogelijk te worden opgeheven.

Zoals aangegeven zijn op het perceel maximaal 24 zorgplekken mogelijk indien het een 24 uren begeleidwonenvoorziening betreft voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden. Voor dit aantal zorgplekken is ook een veiligheidsanalyse uitgevoerd. Deze analyse kent een uitgebreide onderzoeksopdracht met betrekking tot de Domusvoorziening op het perceel. De veiligheidsanalyse is als bijlage bijgevoegd.

In navolging op de veiligheidsanalyse is een beheersplan opgesteld, wederom met als uitgangspunt maximaal 24 zorgplekken voor een 'domusachtige voorziening'. In het beheersplan zijn concrete uitwerkingen en maatregelen opgenomen ten aanzien van de beheersbaarheid van de voorziening. Het beheersplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Om de verantwoordelijkheden, maatregelen en instrumenten in het beheersplan ook juridisch afdoende vast te leggen is een convenant opgesteld tussen gemeente Doetinchem en het Leger des Heils. Afwijken van het beheersplan is daarmee juridisch niet mogelijk. Het convenant is als bijlage bijgevoegd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. Wel is het aantal zorgplekken binnen het bestemmingsplan gebied gemaximaliseerd op 24 indien de voorziening een 24 uren begeleidwonenvoorziening betreft voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 17 september 2010.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

4.2 Bodem

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van de geldende bestemmingsplannen in het plangebied. Dit bestemmingsplan omvat geen ontwikkelingen en legt alleen de bestaande situatie vast waarbij het aantal zorgplekken is gemaximaliseerd. Om deze reden kan er van worden uitgegaan dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek ten behoeve van dit plan is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Akoestiek

4.3.1 Wegverkeerslawaai

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkelingen van nieuwe geluidsgevoelige functies. Het legt alleen de bestaande situatie vast waarbij het aantal zorgplekken is gemaximaliseerd. Een akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde. I

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.3.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wet geluidhinder) een zone gelegen langs iedere spoorlijn (die zone bedraagt binnen de gemeentegrens Doetinchem 100 meter). Omdat dit bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke situatie vastlegt waarbij het aantal zorgplekken is gemaximaliseerd en niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het aspect railverkeerslawaai vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.3.3 Industrielawaai/bedrijfszonerings

In het plangebied zijn geen bedrijven c.q. bedrijfsbestemmingen gevestigd. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bedrijfsbestemmingen, het betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij het aantal zorgplekken is gemaximaliseerd. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4 Lucht

In de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeersgerelateerde emissies (o.a. fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3 % verslechterd.

Het bestemmingsplan voorziet voor het overige in het vastleggen van de bestaande situatie waarbij het aantal zorgplekken is gemaximaliseerd. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Geconcludeerd kan dus worden dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er zijn daarom geen belemmeringen voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' zijn de wettelijke kaders weergegeven.

Het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de bestaande situatie waarbij het aantal zorgplekken is gemaximaliseerd. Omdat niet wordt voorzien in nieuwe ontwikkelingen (van gevoelige functies zoals woningen) is een onderzoek niet aan de orde. Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.6 Bedrijvigheid

Gekeken moet worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan Keppelseweg 29 Wehl - 2011. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande functies in de omgeving de ontwikkeling al dan niet belemmeren.

Aangezien het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie en een maximalisering van het aantal zorgplekken waarbij er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is er geen sprake van belemmeringen voor of van bedrijvigheid.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Flora en fauna

Binnen de grenzen van de gemeente Doetinchem is de Zumpe aangewezen als beschermd natuurgebied. Overige beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, waarin de gebiedsbescherming vanuit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn is geïmplementeerd, zijn binnen de gemeente Doetinchem niet aanwezig.

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In die wet is de zorgplicht, artikel 2, opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Naast de zorgplicht voor alle dieren en planten zijn in de Wijziging Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet van 25 januari 2005 (Staatscourant, 2 februari 2005), drie tabellen opgenomen met een overzicht van beschermde inheemse dieren en planten. Ter voorkoming van verontrusting, verstoring, doden, vernieling van vaste rust- of verblijfplaatsen e.d. van beschermde soorten dient voorafgaand aan plan- en visievorming, uitvoering, verstrekken van vergunningen (bouw-, sloop-, aanleg-, en milieuvergunningen) en aanleg- of reconstructiewerken een inventarisatie plaats te vinden van de beschermde flora- en faunasoorten, met daaraan gekoppeld een beschrijving van de effecten en eventuele mitigerende (maatregelen om het fysische effect van barrières te verminderen) en compenserende maatregelen om de eventuele negatieve effecten te beperken of te voorkomen. Op basis van de aangetroffen soorten dient er een afweging plaats vinden voor de instandhouding van de biodiversiteit en hun ecotoop.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, dienen de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Flora- en faunawet bescherming genieten. Met name binnen de stedelijke omgeving dient aandacht te worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen. Tevens dient te worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Indien inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Flora- en faunawet zijn vastgesteld, kan een vrijstelling gelden of een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd.

Aangezien het bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de huidige situatie waarbij het aantal zorgplekken wordt gemaximaliseerd en er dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is een nader onderzoek voor Flora en Fauna niet noodzakelijk.

4.8 Water

4.8.1 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

4.8.2 Watersysteem

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Wehlse Beek, dat in de Watervisie van het Waterschap Rijn en IJssel als "basissysteem" is gekarakteriseerd. De kern Wehl ligt op hogere gronden (zandopduiking in rivierkleigebied). In de bebouwde kom van het plangebied ligt geen oppervlaktewater. Er is een zakvijver aan de Esdoornlaan in Wehl.

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Door de relatief hoge ligging van de gronden en de lage grondwaterpeilen is in het plangebied voldoende drooglegging gegarandeerd. Het plangebied heeft een eigen rioolstelsel: het water wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie van het waterschap Rijn en IJssel aan de Keppelseweg in Wehl.

4.8.3 Waterplan

In het Waterplan Doetinchem is het gebied rond Wehl niet benoemd, omdat dit gebied ten tijde van het opstellen van het plan nog niet bij de gemeente Doetinchem hoorde.

4.8.4 Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de "Handreiking Standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen, versie oktober 2008" is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten een rol spelen in de bestaande en de toekomstige waterhuishouding van het plangebied.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	Ja

Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstarten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Nadere toelichting riolering en wateroverlast

Het plangebied is voorzien van een gemengd rioolstelsel: het ingezamelde afvalwater wordt via een pompput en persleiding afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie van het waterschap Rijn en IJssel aan de Keppelseweg in Wehl. In de wijk Hessenveld is een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd, waarbij onder vrij verval geloosd wordt op een infiltratievijver aan de Esdoornlaan. In het centrum van Wehl is de verharding aangesloten op een IT-riool. Overtollig water uit het

gescheiden stelsel en het IT-riool wordt afgevoerd via het gemengde stelsel. Binnen het plangebied is ca. 10 ha verhard oppervlak afgekoppeld.

Bij nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied wordt de onderstaande beleidslijn gevolgd:

- Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden. Indien dit niet mogelijk is wordt het overtollige water tijdelijk geborgen of geïnfiltreerd. In de laatste plaats wordt het via het oppervlaktewater afgevoerd uit het gebied (vasthouden - bergen - infiltreren - afvoeren).
- Het hemelwater dat in het openbare gebied valt wordt daar zoveel mogelijk geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar nieuwe infiltratievoorzieningen.
- Particulieren moeten het hemelwater zoveel mogelijk afkoppelen en ter plaatse bergen of infiltreren.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In of nabij het plangebied bevinden zich drie overstorten uit het gemengd rioolstelsel en een overstort uit het verbeterd gescheiden stelsel op een infiltratievijver aan de Esdoornlaan. De overstort aan de Broekhuizerstraat kan incidenteel problemen opleveren voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Inrichting en beheer

De watergang ten noorden van het plangebied is in eigendom en beheer van het waterschap Rijn en IJssel.

4.9 Monumenten en archeologie

Historisch landschappelijk erfgoed

De reden van ontstaan van de historische kern Wehl heeft alles te maken met de (landschappelijke) ondergrond. De oudste delen van het dorp liggen op dikke eerdgronden en hoge bruine enkeerdgronden. Het gaat hier om leemarm en zwak lemig fijn zand met een grondtrap VI. De ideale omstandigheid om huizen te bouwen met de garantie dat het resterende land ook vruchtbaar genoeg is voor agrarisch gebruik.

Zoals wel vaker gebeurt, verandert deze bodemsamenstelling bij het verlaten van de oude kern. We krijgen te maken met associaties van twee enkelvoudige kaarteenheden, veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand, met vorstvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand met nog enkele variaties op de vaaggronden en veen. Op sommige stukken is de grond vergraven (60-80 cm). Gespit ten behoeve van de ontginning tot bos of landbouwgrond, soms zelfs twee keer.

Naarmate we verder weg komen van de kern, wordt het land ook natter en iets lager. Het is veel minder geschikt voor agrarisch gebruik en bewoning. De verkavelingspatronen laten zien welke acties zijn ondernomen om toch nog gebruik te kunnen maken van het land (ontwatering).

Grofweg kan gesteld worden dat het land ten noorden van de oudste kern Wehl deels bruikbaar was als akkerland en weiland voor vee, maar in de richting van de Wehlse beek hoofdzakelijk kon functioneren als hooiland. Ten zuiden van Wehl is de grond in de negentiende eeuw ontgonnen en omgezet in bospercelen.

Ondanks alle cultuurtechnische ingrepen van de afgelopen eeuwen is het grote verschil in ondergrond hier en daar nog steeds te traceren. De wijze van verkaveling geeft soms indicaties en de kern van Wehl is nog steeds de hoogst gelegen plek. Dit is zichtbaar vanaf de verschillende wegen richting het Kerkplein. Dit niveauverschil en de intensivering van bebouwing in de kern, is dus een belangrijke eigenschap als het gaat om het historisch landschappelijk erfgoed.

Historisch stedenbouwkundig erfgoed

Op de historische kaart van Hugo Suringar (1868) is al heel duidelijk zichtbaar hoe het dorp Wehl stedenbouwkundig gezien is ontstaan. Op een kruispunt van wegen is de eerste bebouwing ontstaan. De belangrijkste weg voerde van Zutphen naar Emmerik en weer terug. Het gaat hier van noord naar zuid om het traject Keppelseweg, Grotestraat, Stationsstraat en Doetinchemseweg. Andere toen al aanwezige wegen waren de Didamseweg, de Dr. Blomstraat, de Jhr. Bellefroidweg en Cingelwal en enkele verbindingswegen tussen deze uitgaande wegen.

Kenmerkend voor de eerste bebouwingsvormen was de ontwikkeling van lintbebouwing langs de Grotestraat, de Keppelseweg en de Beekseweg (het kruispunt) en de noordelijker gelegen Jhr. Bellefroidweg en Cingelwal. De bebouwing lag dicht tegen de weg en kende geen voortuinen of vergelijkbare structuren. Achter de huizen en andere gebouwen lagen langgerekte kavels lagen.

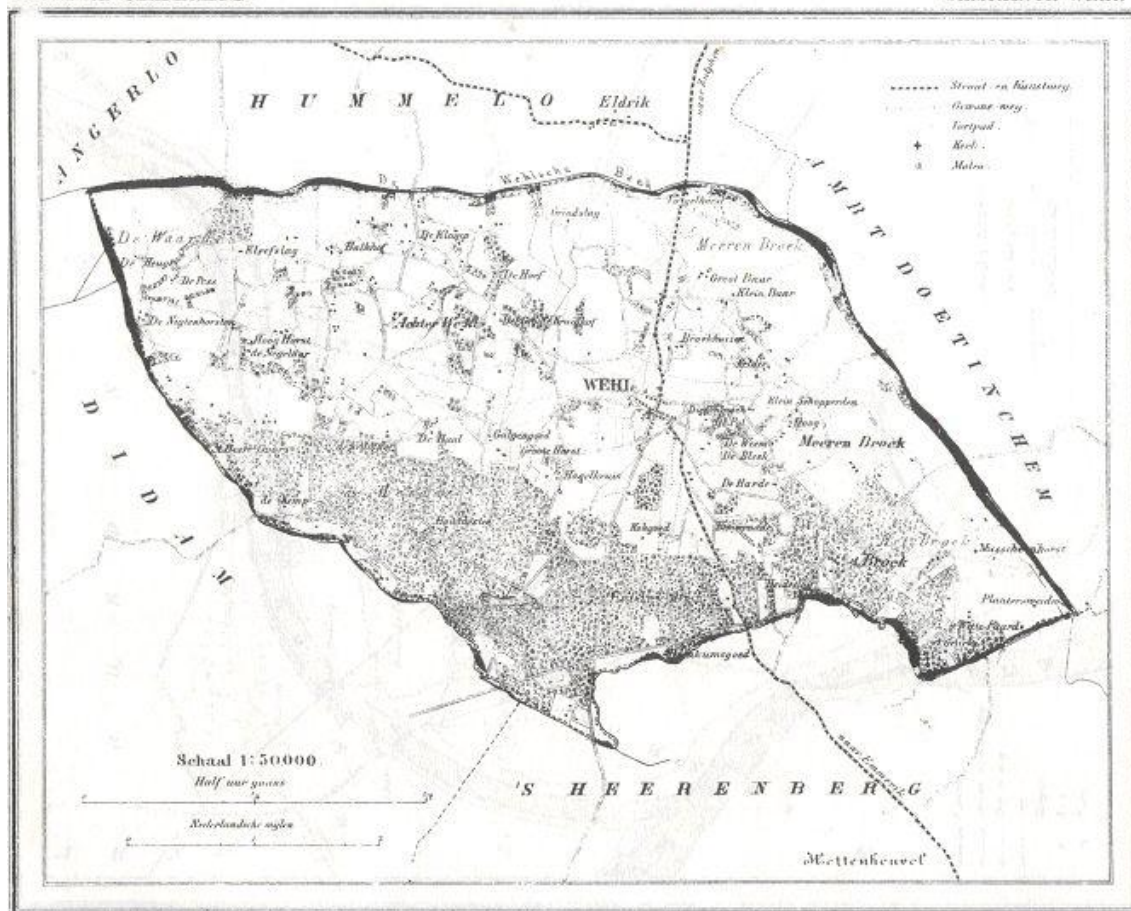
Op dit moment is de beleving dat de Rooms Katholieke kerk en het Kerkplein midden in het centrum liggen. In de eerste ontwikkeling van het dorp lag de kerk uiteraard op dezelfde plek, maar had hij een prominente plek in de oksel van het kruispunt, met als het ware vrij uitzicht over de zuidwestelijke landbouwgebieden. Die openheid is in deze hoek heel lang gehandhaafd. Het laatste beetje van openheid bestaat nu nog in de vorm van het Raadhuisplein.

Naast de karakteristiek van woonlinten en het nadrukkelijke kruispunt, is de vorkstructuur een belangrijk historisch stedenbouwkundig element voor Wehl. Op historische kaarten uit de achttiende eeuw is al duidelijk zichtbaar dat de Grotestraat aan de westelijke en oostelijke zijde uitmondt in een vorkstructuur. In de huidige situatie is de openbare ruimte van de vork op een bijzondere manier ingevuld. Aan de Westzijde ligt het voormalig gemeentehuis als fraaie afsluiting van de vork.

In de tijd dat Wehl nog een zelfstandige gemeente was, is er een monumentenbestand bijgehouden, maar is er ook aangegeven welke bijzondere bomen in de tuinen of op de erven staan. Naast een aantal interessante boerderijen buiten de kern, ligt een groot aantal gemeentelijke monumenten langs de Grotestraat en in het verlengde daarvan. Andere monumenten liggen langs de historische uitvalswegen en dan is er nog het baarhuisje op de R.K. begraafplaats. Daarnaast zijn er nog de twee Rijksmonumenten in de kern, (de R.K. kerk en de pastorie) en het Rijksmonument aan de Stationsstraat (de Stoomtimmerfabriek).

Naast de officieel geregistreerde en beschermde monumenten telt Wehl nog diverse beeldbepalende panden. Panden die nog geen status hebben, maar waarvan het niet ondenkbaar is dat dat alsnog zal gebeuren bij de actualisatie van het monumentenbestand. Hier is nog nader onderzoek voor nodig. In dit bestemmingsplan zijn deze panden aangeduid en beschermd middels een sloopvergunning in de regels.

Wat uiteraard een belangrijke ontwikkeling voor Wehl is geweest, is die van de aanleg van het spoor. De infrastructuur lijn vormt momenteel de zuidgrens van het dorp. Langs het spoor ligt een voormalige graansilo die monumentale waarden heeft, maar nog geen bescherming geniet. Op dit moment worden echter de kansen op herontwikkeling en restauratie onderzocht. In afwachting daarvan mag de silo in geen geval gesloopt worden.



1865

2,345 Buiders. 2100 Inwoners.

Uitgave van Hugo Springar te Leeuwarden

Archeologisch erfgoed

In het najaar van 2009 is de archeologische waarden- en verwachtingenkaart voor de oude dorpskernen, waaronder de kern Wehl, gereed gekomen.

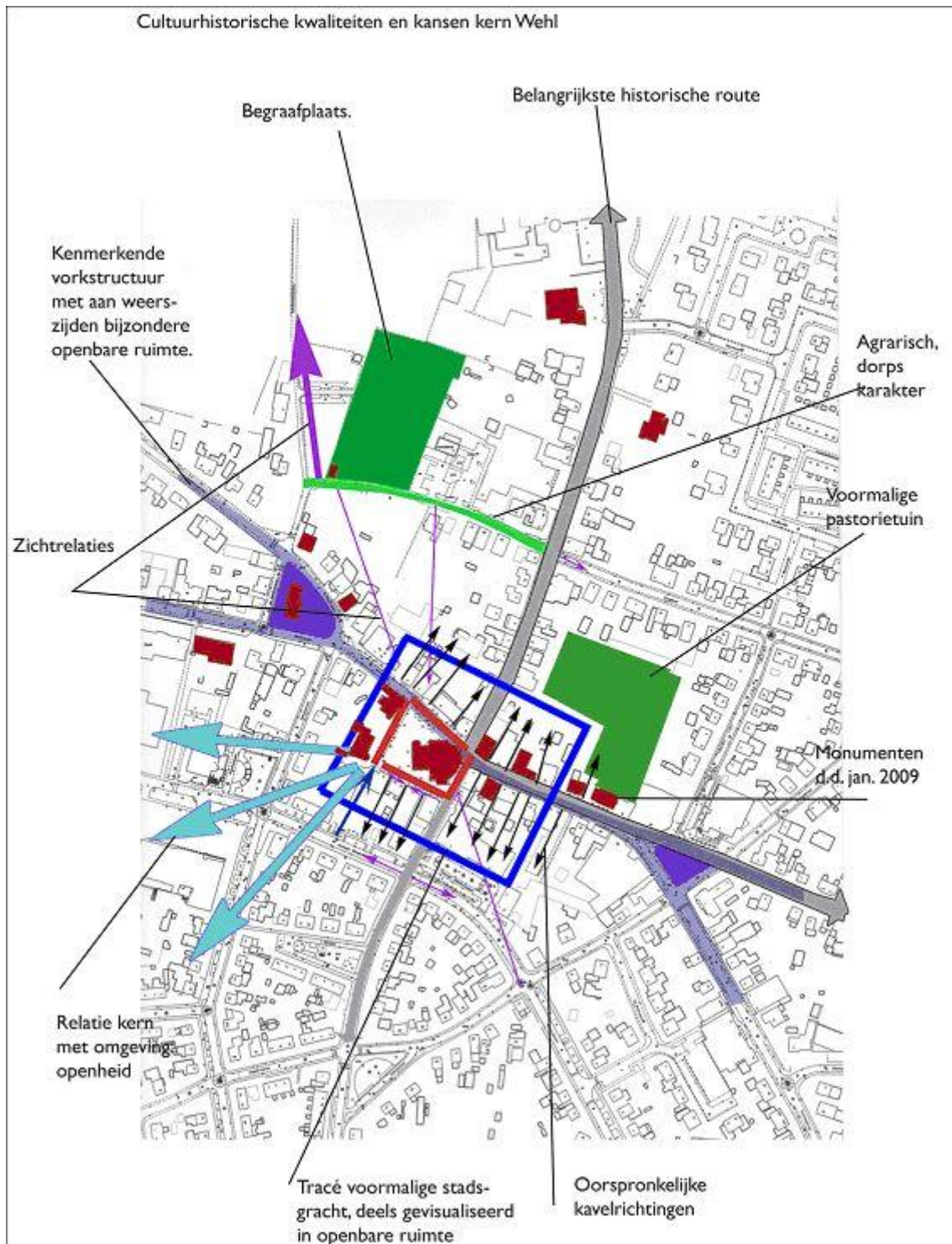
De kern van Wehl heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Derhalve is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming archeologische waarde opgenomen waaraan een aanlegvergunning is gekoppeld. Hiervan kan worden afgeweken als met behulp van eerder gedaan onderzoek wordt aangetoond dat er geen vervolgonderzoek nodig is.

De gemeente is bevoegd gezag en bepaalt op basis van de verschillende bronnen en eerder verricht onderzoek in overleg met de regio-archeoloog of er al dan niet onderzoek gedaan moet worden bij bodemversturende activiteiten.

De afgelopen jaren zijn de resultaten van archeologisch onderzoek in de kern onder andere aanleiding geweest voor het visualiseren van de middeleeuwse grachten rond het dorp. De locatie van de middeleeuwse grachten is op verschillende plaatsen in het dorp aangegeven in de openbare ruimte. Binnen de gemeenschap van Wehl bestaat de behoefte om meer historische zaken te visualiseren. Bij toekomstige opgravingen dient daar rekening mee te worden gehouden.

Nieuwe situatie

In het geval van planvorming voor het centrum van Wehl kan de historische situatie een belangrijke inspiratiebron vormen. Nieuwe middelen en moderne architectuur zijn goed te gebruiken als rekening wordt gehouden met (cultuur)historische uitgangspunten. Als het om korrelgrootte en hoogte van de bebouwing gaat, is het van belang om de specifieke kwaliteiten die gekoppeld zijn aan de eerste oorsprong van het dorp leidend te laten zijn. De karakteristieken van het dorp kunnen benoemd worden: het assenkruis, de vorkstructuur, het Kerkplein, de oude verkavelingrichting, de bijzondere (open) relatie met het gebied buiten de kern (verschillende zichtlijnen) en de historische plekken en monumenten.



4.10 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen het plangebied zijn:

- de functie van de weg conform het wegcategoriseringsplan (wegennetvisie), dit betekent voor erftoegangswegen 30km/h en voor ontsluitingswegen 50 km/uur;
- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijsnelheid 'afdwingen';

- herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
- de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
- de weg dient na realisatie goed te beheren te zijn (beheerbewust ontwerpen);
- snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedstoegangsstraten waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

De kwaliteit van de leefomgeving dient centraal te staan. Kunstmatig ingepaste maatregelen, zoals veel borden en bloembakken op de weg hebben vaak wel een kort effect op de rijsnelheid, maar zijn geen duurzame oplossingen. De omgeving en weg als geheel moeten zorgen voor het gewenste rijgedrag zodat deze kunstingrepen overbodig zijn.

Een duidelijk onderscheid aanbrengen tussen de verschillende verkeersruimtes zorgt er voor dat de verkeersdeelnemer duidelijk zijn plek en die van anderen op de weg weet en zo de verkeersruimte op de juiste wijze gebruikt. Op drukke erftoegangsstraten is het belangrijk dat voetgangers veilig kunnen lopen op een trottoir. Voor rustige erftoegangsstraten kan worden overwogen alle verkeersdeelnemers gebruik te laten maken van dezelfde ruimte. Een smalle weg die gebruikt wordt door iedereen leidt tot een lagere rijsnelheid.

Fysieke maatregelen als drempels ondervinden een steeds grotere weerstand bij de gebruikers en omwonenden en hulpdiensten. Ze leiden tot trillingshinder en toename van de geluidsoverlast. Met deze bij-effecten moet al rekening worden gehouden bij het ontwerp. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bij-effecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten. Voorbeelden zijn: een smaller wegprofiel, toepassing andere materialen en kleuren, afwisselend parkeren aan weerszijden van de weg, afwisseling met groen, doorzicht beperken, beperken rechtstanden etc. Drempels en plateaus die op een logische plaats zijn gesitueerd (rekening houdend met de afstand tot de woning) en volgens de richtlijnen van het CROW (publicatie 172) zijn aangelegd kunnen bij uitzondering worden toegepast.

Verkeersstructuur in de kernen

De kern Wehl ligt in de oksel van twee provinciale wegen (Weemstraat en Broekhuizerstraat). Het doorgaande en regionale verkeer gebruikt deze wegen. Om het doorgaande verkeer in de kern Wehl te weren, is in 2005 in een aantal straten eenrichtingsverkeer ingesteld. Binnen de kern zijn de volgende wegen te onderscheiden die een ontsluitende functie hebben: Didamseweg, Doesburgseweg, Koningin Wilhelminastraat, Doetinchemseweg, Nijverheidsweg en Stationsstraat. De definitieve wegategorisering wordt vastgesteld in het Mobiliteitsplan. De Duurzaam Veiligprincipes die zijn opgenomen in het document Wijken Voor Verkeer geven aan dat woonstraten in principe worden opgenomen in een 30km-zone. Voor zover planologisch relevant, moet hierop worden ingespeeld in dit bestemmingsplan.

Fietsen in de kernen

Binnen de kernen kennen we geen gebiedsontsluitingswegen. Dit betekent dat fietsverkeer gebruik maakt van de rijbaan. Bij straten die toch een beperkte verkeersfunctie hebben, wordt bij voorkeur een rode fietssuggestiestrook aangelegd.

Het fietsgebruik wenst de gemeente Doetinchem zoveel mogelijk te stimuleren. Dit doet zij enerzijds door veilige fietssuggestiestroken aan te leggen maar ook door fietsers fatsoenlijke stallingsmogelijkheden te bieden op attractiepunten.

Openbaar Vervoer

De spoorlijn Winterswijk – Arnhem heeft in Wehl een station. Daarnaast wordt de kern Wehl aangedaan door de buurtbus die rijdt tussen Didam en 's Heerenberg. Voor het overige kunnen de inwoners van Wehl gebruik maken van de regiotaxi.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan, waarbij flexibiliteit wenselijk is. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen reeds voorziene maar ook onvoorziene ontwikkelingen planologisch worden geregeld zoals verschuiving binnen de bedrijfsbestemmingen en uitbreidingen van gebouwen en functies. Het plan is daarom opgezet als een globaal bestemmingsplan. Op hoofdlijnen is duidelijk waarvoor gronden en gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt voldoende rechtszekerheid voor de burger.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, overeenkomstig de RO-Standaarden 2008 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2008), in beginsel opgebouwd uit:

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

5.2.2.1 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn met de hoofdletter M nader aangeduid. Op deze gronden en bijbehorende bouwwerken zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming is een grote uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt, te weten detailhandel educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn ruime bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Veelal is hier in het verleden al gebruik van gemaakt. In principe dient de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat bebouwing grenst aan de achterliggende veelal aanwezige woonbestemmingen. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk.

Indien de voorziening een 24 uren begeleidwonenvoorziening betreft voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden, mag het aantal zorgplekken binnen de bestemming Maatschappelijk maximaal 24 bedragen.

5.2.3 Referentiekader nadere eisen- en ontheffingsbevoegdheid

Een aantal planregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of een afwijking te verlenen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d, respectievelijk onder c, van de Wet ruimtelijke ordening.

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

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

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

Binnenplanse afwijking is mogelijk van een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing.

In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

De woonsituatie

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Het straat- en bebouwingsbeeld

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

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

De verkeersveiligheid

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

De sociale veiligheid

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

De milieusituatie

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

5.2.4 Algemene regels

De algemene of aanvullende regels tenslotte vormen een set algemene regels die op alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. De algemene regels bestaan onder meer uit afwijking- en wijzigingsbepalingen.

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

De algemene ontheffingsregels voorzien in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een afwijking van de bouw- en gebruiksregels.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld in hoeverre deze afwijkingen positief bestemd worden. Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan, gelden deze maten ingevolge het in het bestemmingsplan neergelegde overgangsrecht als maximum.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan Keppelseweg 29 Wehl - 2011 legt primair de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied vast waarbij het aantal zorgplekken is gemaximaliseerd. Daarnaast is een bestemmingsplan vooral bedoeld om de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Door middel van afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden wordt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten. Het plan voorziet echter niet in concrete nieuwe ontwikkelingen die op dit moment reeds financieel onderbouwd kunnen en moeten worden. Daar waar in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd zal middels een aanvullende economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het risico van planschade.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze procedure en overleggen worden behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk maar zullen in een separate bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

7.2 Inspraak en Overleg

Voordat de bestemmingsplanprocedure is gestart zijn er diverse informatieavonden georganiseerd inzake de vestiging van een Domushuis op betreffend perceel. Daarom is besloten de fase van voorontwerpbestemmingsplan, die met name in het teken staat van inspraak, over te slaan

Voor de tervisie legging van het ontwerpplan is er contact geweest met de wettelijke vooroverleginstantie. Zij hebben aangegeven dat, gezien het feit dat de partiele herziening slechts het maximaliseren van een specifieke zorgmogelijkheid betreft, zij het concept ontwerp bestemmingsplan niet hoeven te toetsen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder van 06 oktober 2011 tot en met 16 november 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In de separate Nota van Zienswijzen behorende bij het raadsvoorstel en -besluit inzake het vast te stellen bestemmingsplan is nader op de inhoud, beantwoording en consequenties van de ingediende zienswijzen ingegaan. De Nota van Zienswijze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Bijlagen

Bijlage I Veiligheidsanalyse

Bijlage 2 Beheersplan

Bijlage 3 Convenant

Bijlage 4 Nota van zienswijzen

Regels

Hoofdstuk I Inleidende regels

Artikel I Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Keppelseweg 29 Wehl - 2011 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0222.R50B222A-0002 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk (aangebouwd bijgebouw):

een bijbehorend bouwwerk dat met minimaal één gevel tegen de gevel van het hoofdgebouw is gebouwd. Dit op een zodanige wijze dat een rechtstreekse - voor mensen toegankelijke - interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is;

1.6 aan huis gebonden bedrijf:

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

1.7 aan huis gebonden beroep:

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

1.8 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.9 afhankelijke woonruimte:

deel van de woning, of een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.10 antennedrager:

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

1.11 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.12 archeologisch deskundige:

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.13 archeologische verwachting:

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

1.14 archeologische waarde:

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

1.15 archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.16 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.17 autobox:

een zelfstandig bouwwerk, niet direct behorend bij een woning, ten behoeve van het stallen van een auto of ander voertuig;

1.18 bebouwing:

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

1.19 bebouwingspercentage:

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

1.20 bed & breakfast:

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

1.21 bedrijf:

een zelfstandige productie-eenheid;

1.22 bedrijfswoning (dienstwoning):

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en diens gezin, wier huisvesting daar in verband met de bestemming noodzakelijk is;

1.23 beperkt kwetsbaar object:

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.24 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.27 bijbehorend bouwwerk (bijgebouw):

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.28 bijzondere woonvorm:

een woonvorm, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van één of meer zelfstandig wonende personen of groepen van personen;

1.29 boeiboord:

opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal;

1.30 bouwen:

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

1.31 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.33 bouwperceel:

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

1.34 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.35 bouwvlak:

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

1.36 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;

1.37 commerciële dienstverlening:

het bedrijfsmatig en tegen betaling aanbieden en verlenen van op publiek gerichte, al dan niet maatschappelijke en/of medische diensten, niet zijnde goederen, aan personen die deze diensten aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.38 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.39 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.40 dagrecreatie:

recreatie in de vorm van:

- a. extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen;
- b. intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aantrekken van (grote) groepen mensen zoals een attractiepark en een dierentuin;

1.41 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ter verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.42 druiplijn:

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

1.43 eengezinshuis:

een gebouw dat bestaat uit één woning;

1.44 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.45 erker

een erker of een uitgebouwd venster is een in plattegrond rechthoekige, veelhoekige of halfronde uitbreiding van een ruimte in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met de bedoelde ruimte. De buitenzijde bestaat uit (een borstwering en) raamconstructies (wanden die grotendeels bestaan uit glas);

1.46 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.47 garagebedrijf:

herstelinrichting voor motorvoertuigen, al dan niet met een verkooppunt voor motorbrandstoffen;

1.48 gebouw:

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

1.49 geluidsgevoelig object:

woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel I van de Wet geluidhinder;

1.50 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat al dan niet met de daarbij behorende bergingen;

1.51 gevellijn:

de als zodanig aangeduide lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd

1.52 hoofdgebouw:

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

1.53 hoogteaccent:

een staand deel van een gebouw dat hoger dan breed is;

1.54 horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf; de volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen:

- a. hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- b. restaurant: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- c. bedrijfsrestaurant/kantine: een horecabedrijf, zonder winstoogmerk, behorende bij en ondergeschikt aan de hoofdfunctie dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- d. café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- e. dagzaak: een horecabedrijf dat is ingericht op het nuttigen van koffie, thee, frisdranken, kleine maaltijden en dergelijke, zoals een dag-, eet- of grand café, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, waarvan de openingstijden grotendeels overeenkomen met die van een winkel;
- f. snackbar/cafeteria: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;
- g. pension: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
- h. (nacht)bar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;

- i. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- j. zalencentrum/partycentrum: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het ter beschikking stellen van ruimte(n) voor onder andere feesten en vergaderingen waarbij consumpties, kleine etenswaren en/of maaltijden worden verstrekt;

1.55 instellingen voor cultuur en ontspanning:

culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van ontspanning, waaronder dagrecreatie, of een combinatie daarvan;

1.56 inwoning:

vorm van huisvesting in een bestaande woning en/of de bijbehorende bouwwerken, dat op grond van het bestemmingsplan bij recht is toegestaan;

1.57 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.58 kwetsbaar object:

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.59 lessenaarsdak:

een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild, dat onder een zekere helling is aangebracht;

1.60 luifel:

een afdak met een diepte van meer dan 0,5 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond;

1.61 maaiveld:

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.62 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.63 mantelzorg:

het bieden van zorg aan iedereen die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband (dus niet professioneel);

1.64 naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn):

een lijn van een bouwvlak, gekeerd naar de weg, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

1.65 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

1.66 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.67 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie;

1.68 peil:

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,30 m;
- b. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: het hoogste punt van het aansluitende afgewerkte bouwperceel (incidentele verhogingen niet meegerekend).

1.69 perifere detailhandel:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

1.70 prostituee:

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.71 prostitutie:

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

1.72 raamprostitutie:

een vorm van prostitutie, waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostituee, die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden;

1.73 reclamezuil:

een rechtopstaand bouwwerk geen gebouw zijnde dat aanmerkelijk hoger is dan breed voor de uiting van reclame;

1.74 recreatieve inrichting:

instelling ten behoeve van ontspanning en vrijetijdsbesteding;

1.75 rijbaan:

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.76 (rij)wegen:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.77 ruimtelijke uitwerking:

de aard, de omvang, de intensiteit alsmede de ruimtelijke uitstraling van het gebruik en/of de functie van gronden en/of bouwwerken;

1.78 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een seksbioscoop;
 - b. een seksautomatenhal;
 - c. een sekstheater;
 - d. een parenclub;
 - e. een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon;
- al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel, zulks met uitzondering van woningen waarin niet meer dan één prostituee werkzaam is (thuisprostitutie);

1.79 speelweide:

een terrein voor vrije spelbeoefening met minimale speelattributen;

1.80 straatmeubilair:

bij of op de weg behorende bouwwerken zoals verkeersgeleiders, zitbanken, reclamezuilen, bloembakken, ondergrondse vuilcontainers en cocons van vuilcontainers;

1.81 straatprostitutie:

een vorm van prostitutie, waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostituee, die door houding, gebaren, kleding of anderszins op straat de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden;

1.82 thuisprostitutie:

een vorm van prostitutie, waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituee en waarbij ook alleen door deze prostituee op dit adres wordt gewerkt als prostituee;

1.83 tijdelijke woonunit:

een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf

1.84 toegangspartij

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

1.85 van de weg afgekeerde bouwrens (achtergevelrooilijn):

een lijn van een bouwvlak, evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwrens, die niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

1.86 verblijfsrecreatie:

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij tevens in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.87 vliering:

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.88 volumineuze detailhandel:

detailhandel in volumineuze goederen

1.89 volumineuze goederen:

goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een groot vloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen en aanverwant;

1.90 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.91 vrij beroep:

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding;

1.92 vrije beroepsbeoefenaar

iemand die wordt ingehuurd om zijn/haar individuele persoonlijke, artistieke en/of academische kwaliteiten;

1.93 vrijstaand bijbehorend bouwwerk (vrijstaande bijgebouw)

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

1.94 woning:

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

1.95 woonfunctie:

wonen in enge zin;

1.96 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

1.97 woonwagenstandplaats:

een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;

1.98 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

de kortste afstand tussen enig punt van een bouwwerk en een perceelsgrens;

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein:

de som van de oppervlakten van alle op een perceel of een ander terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1m boven peil neerwaarts geprojecteerd en buitenwerks gemeten;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de breedte van een bouwwerk:

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.5 de bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.):

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de bouwlagen, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, buitenwerks gemeten;

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; Bij een 'half-ronde' of anderszins gebogen kapvorm, wordt de dakhelling berekend als de hoek tussen lijn welke de goothoogte en het hoogste punt van het bouwwerk verbindt ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.10 de netto-vloeroppervlakte (n.v.o.):

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de tot een gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten, een en ander conform NEN 2580:2007, onderdelen 4.3.1 en 4.3.2;

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.12 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de rand van het dakvlak, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.13 de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.):

de som van de horizontale vloeroppervlakten van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen), binnenwerks gemeten;

2.14 de vloeroppervlakte van een woning:

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, waaronder mede moeten worden verstaan keukens, slaapvertrekken, gangen, toiletten, bad- en doucheruimten, zolders en vlieringen welke gebruikt worden als berging, alsmede inpandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat als de voorziening een 24 uren begeleidwonenvoorziening betreft voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden het aantal zorgplekken maximaal 24 bedraagt;
 - b. kantoor, voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a genoemde bestemming;
 - c. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
 - d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
 - e. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk' worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw die op dan wel het dichtst bij de naar de weg gekeerde bouwgrens is gelegen, is niet toegestaan;

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwperceel zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 3.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
 - b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
 - c. de afmetingen van bouwwerken;
 - d. het aantal en de situering van bouwwerken;
 - e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het bouwen van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits minimaal 5 m tussen de voorgevel van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- c. de entreepartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

3.4.2 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 onder b voor het afwijken van de maximaal toegestane goothoogte en/of bouwhoogte, onder voorwaarden dat:

- a. de ontheffing uitsluitend verleend mag worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte';
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de goothoogte na ontheffing maximaal 9 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte na ontheffing maximaal 12 m mag bedragen.

3.4.3 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Maximaal aantal specifieke zorgplekken

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen' mag het aantal zorgplekken maximaal 24 bedragen indien de voorziening een 24 uren begeleidwonenvoorziening betreft voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

3.6.1 Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.1 sub b voor het gebruik van maximaal 100% van de bruto vloeroppervlakte voor kantoor, onder voorwaarden dat:

- a. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

d.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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 5 Algemene bouwregels

5.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen

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

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

5.2 Afwijken van de bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 voor het overschrijden van bouwgrenzen met ten hoogste 2 m, indien het betreft:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen die de grens van de weg overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 50 cm overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in 5.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen ten behoeve van de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in 5.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in 5.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in 5.1 onder c;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;

- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken;
- j. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
 - 1. de hoogte van de weg, voorzover de bouwwerken in de weg zijn gelegen;
 - 2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

5.3 Bestaande maten

In de gevallen waarin een bestaande goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van een legaal bouwwerk ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan meer bedraagt dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud als maximum.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Verboden gebruik

- a. overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd gebruik als:
 1. staan- en/of ligplaats voor onderkomens;
 2. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 3. opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
 4. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
 5. seksinrichting en/of ten behoeve van prostitutiedoeleinden, tenzij het "thuisprostitutie" betreft;
 6. verblijfsrecreatie;
 7. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
- b. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van gronden en/of bouwwerken.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- c. het oprichten van masten ten behoeve van mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van:

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

Artikel 9 Overige regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10 %.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunningen in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.4 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, 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, 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 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.5 Persoonsgebonden overgangsregels

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Keppelseweg 29 Wehl - 2011.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 2 februari 2012

de griffier,

de voorzitter,