

Gemeente Doetinchem

**Ruimtelijke onderbouwing
Lubberslaan 18A Doetinchem**

Datum: 17-07-2019

Project: PBODE2

OOSTZEE ontwerp & omgeving

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

Mobiel : 06 - 444 15 446

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Planologische situatie
- 1.3 Conclusie
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Rijksbeleid
- 3.3 Provinciaal beleid
- 3.4 Regionaal beleid
- 3.5 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- 4.3 Bodem
- 4.4 Akoestiek
- 4.5 Luchtkwaliteit
- 4.6 Externe veiligheid
- 4.7 Bedrijven en milieuzonering
- 4.8 Flora en fauna
- 4.9 Water
- 4.10 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.11 Verkeer en parkeren
- 4.12 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen 1 tot en met 11

- Bijlage 1: Watertoets
- Bijlage 2: Geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4: Inrichtingsplan
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 7: Kwantitatieve Risicoanalyse Rapportage Lubberslaan 18-19
- Bijlage 8: Advies Veiligheid Externe Omgevingsdienst
- Bijlage 9: Actualisatie Flora en Fauna onderzoek okt. 2015
- Bijlage 10: Akte Sloop
- Bijlage 11: Plattegrond sloopvolume

Bijlagen 1 tot en met 11 maakten deel uit van de verleende omgevingsvergunning en worden hierbij ingevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing worden de volgende extra bijlagen toegevoegd:

- Bijlage 12 : Actualisatie quickscan flora en fauna (projectnr.: 10215.001, 19-06-2019)
- Bijlage 13 : Brief 19-11-2018 Omgevingsdienst Achterhoek (kenmerk ODA: 2018MA2509)
- Bijlage 14 : Bevindingenrapport 'Wettelijke Eindcontrole na asbestsanering, 26-04-2019

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Lubberslaan 18 stond een woning met bijgebouw, een paardenstal en een paardenstal/varkensschuur die ook gebruikt is als noodwoning (hierna: de noodwoning). Op het perceel was verder een aantal kassen en tunnels geplaatst. Het perceel is in gebruik geweest voor dagbesteding door mensen met een beperking.

De initiatiefnemer wilde dat de bestaande woning (met een bijgebouw) gehandhaafd blijft. Daarnaast wilde hij een nieuwe woning met een bijgebouw bouwen. Alle overige bebouwing is inmiddels gesloopt (ook op de locatie Bezelhorstweg 93 en 93a waar slooprechten zijn opgekocht) en op de plaats van de kassen en tunnels wordt nieuwe natuur ontwikkeld.

In het recente verleden heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning om de activiteiten uit te voeren bij besluit van 27 juli 2016, gewijzigd bij besluit van 16 januari 2017, verleend. De rechtbank heeft het besluit van 16 januari 2017 vernietigd, omdat niet duidelijk was of vergunninghouder en de gemeente een overeenkomst hadden gesloten om te waarborgen dat natuur zal worden ontwikkeld ter compensatie van de bebouwing van het perceel. Een dergelijke overeenkomst is op grond van het beleid van het college in dit soort gevallen een voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Na tussenuitspraak van de rechtbank van 2 juni 2017 heeft de gemeente alsnog een dergelijke overeenkomst met vergunninghouder gesloten. Omdat daarmee volgens de rechtbank alsnog aan voornoemde verplichting is voldaan, heeft de rechtbank bij einduitspraak van 27 november 2017 de rechtsgevolgen van het besluit van 16 januari 2017 in stand gelaten.

De plaatselijke planologische situatie op het huidige perceel Lubberslaan 18A is niet in overeenstemming met de rechtens verkregen omgevingsvergunning om ter plaatse een woning te mogen bouwen. Inmiddels is een omgevingsvergunning 2e fase verleend.

De eigenaar/initiatiefnemer heeft de gemeente Doetinchem verzocht het bestemmingsplan voor de locatie Lubberslaan 18A te Doetinchem in overeenstemming te brengen met verkregen omgevingsvergunning. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt deze situatie geformaliseerd.

1.2 Planologische situatie

Het perceel Lubberslaan 18A viel - ten tijde van de verleende omgevingsvergunning - binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002 van de gemeente Doetinchem en de gronden waren bestemd voor 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Het perceel Lubberslaan 18 heeft ook de dubbelbestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002 is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 juni 2004 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 24-01-2005.

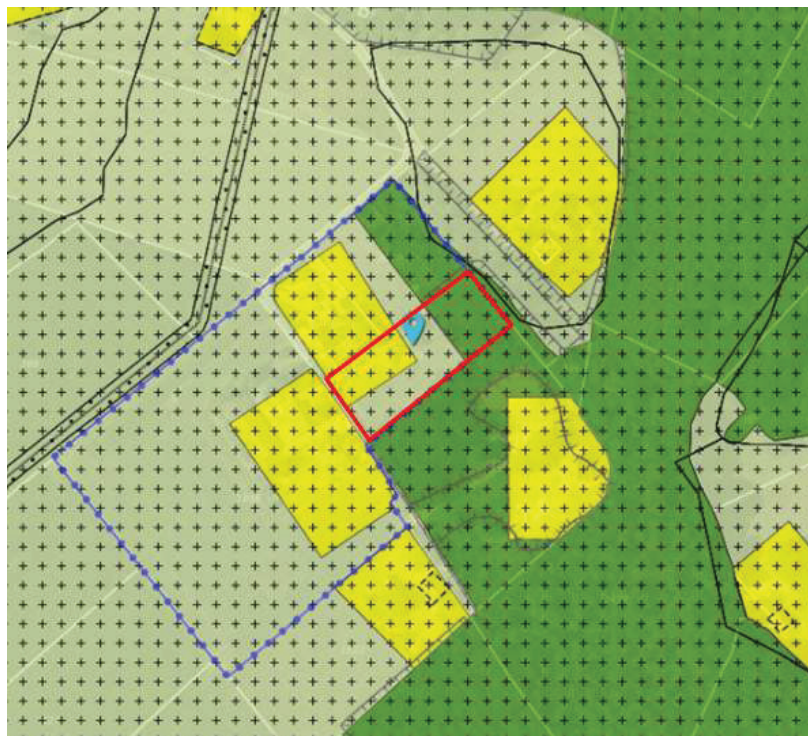
Naast het bestemmingsplan Buitengebied is sinds 11 juni 2009 (toen het plan gewijzigd werd vastgesteld) tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied' rechtsgeldig. In dat bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. In het kader van deze bevoegdheid was vervangende nieuwbouw mogelijk indien de bestaande bebouwing niet geschikt is voor hergebruik voor woondoeleinden en indien deze bebouwing geen monumentale status heeft of geen bijzonder karakter heeft.

Als alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden mogen in het kader van deze procedure twee nieuwe woongebouwen worden teruggebouwd ten behoeve van één of twee woningen per gebouw. Daarbij gelden de volgende maatvoeringseisen. De inhoud van alle nieuwe gebouwen gezamenlijk dient kleiner of gelijk te zijn aan de oppervlakte van de te slopen gebouwen minus 75 m² per nieuwe woning, niet zijnde kassen.

Het oorspronkelijk initiatief voor perceel Lubberslaan 18 paste niet in het in planologisch juridische kader van beide bovenvermelde bestemmingsplannen. Het perceel Lubberslaan 18 heeft immers al een woonbestemming. De vigerende bestemmingsplannen maken het niet mogelijk om op percelen





met deze bestemming overbodige voormalige bedrijfsbebouwing te slopen in ruil voor een nieuwe woning.

Inmiddels geldt ter plaatse het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 (deels in werking 29-10-2015) waarbij het bestaande gebruik van de gronden is vertaald in bestemmingen met daarbij behorende regels. Op onderstaande afbeelding is met een rode omlijning het nieuwe plangebied opgenomen voor Lubberslaan 18A.



afb. uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied – 2012

Voor de gronden van het nieuwe plangebied gelden de regels van de volgende bestemmingen:

- enkelbestemming: Wonen 
- enkelbestemming: Agrarisch met waarden 
- enkelbestemming: Bos 
- dubbelbestemming: Waarde - Archeologische verwachting 1 
- gebiedsaanduiding: overige zone – reliëf
- gebiedsaanduiding: overige zone - waardevol landschap
- gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- gebiedsaanduiding: overige zone – gnn (gelders natuurnetwerk)

Het initiatief paste ook niet binnen de regels van dit vigerende bestemmingsplan. In het op te stellen bestemmingsplan wordt de eerder verleende omgevingsvergunning om af te wijken om de bouw van één extra woning op het perceel Lubberslaan 18A op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingepast.

1.3 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan waarbij uitsluitend sprake is van een formalisering van een nieuw planologisch kader op basis van een onherroepelijk omgevingsvergunning levert geen ruimtelijke, beleidsmatige, milieuhygiënische of maatschappelijke belemmeringen op omdat ter plaatse sprake is van:

- een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau waarbij alle overtollige bebouwing gesloopt wordt op het perceel Lubberslaan 18 en op de percelen Bezelhorstweg 93 en 93a in de EHS te Doetinchem;
- de bebouwing en het erf op landschappelijk verantwoorde wijze wordt ingepast;
- een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de kwaliteiten van natuur en landschap door natuurontwikkeling op het perceel Lubberslaan 18.

Gelet op het vorenstaande is het beoogde initiatief haalbaar gebleken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en nieuwe situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 Beleidskader en hoofdstuk 4 Haalbaarheid.

De onderzoeken, vermeld in de inhoudsopgave, onder bijlagen 1 tot en met 11 maakten deel uit van de verleende omgevingsvergunning en worden hierbij ingevoegd in deze ruimtelijke onderbouwing.

Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing worden de extra bijlagen 12 tot en met 14 ingevoegd. Zie inhoudsopgave.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied Lubberslaan 18A te Doetinchem is gelegen in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. Het perceel ligt in het agrarische gebied met landschapswaarden. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het perceel in het buitengebied globaal weergegeven.



Globale ligging perceel Lubberslaan 18A in het buitengebied ten noordwesten van de kern Doetinchem

Doetinchem is een stad en gemeente in de Achterhoek en is gelegen aan de Oude IJssel. De gemeente heeft een oppervlakte van circa 79,7 km² (waarvan 1,5 km² water). Aan de noordwestrand van Doetinchem bevindt zich een groot industrieterrein. Het plangebied ligt circa 600 meter ten noorden van dit terrein.

Het gebied waar het plangebied deel van uitmaakt ligt op een rivierduin. Dit is te herkennen aan de bestaande lichte hoogtevverschillen. De rivierduin ten oosten van de Oude IJssel is ontstaan doordat stuifzanden uit het rivierdal van de Oude IJssel hier werden opgevangen en vastgehouden door de bestaande vegetatie. Het plangebied (zie de luchtfoto) ligt tevens aan de rand van de Kruisbergse bossen die een belangrijk deel van het rivierduingebied bedekken. Opvallend voor deze bossen zijn de hoogtevverschillen. Het hoogste punt ligt op circa 30 meter boven NAP. Het rivierduingebied is overwegend gaaf en duidelijk herkenbaar.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied voor Lubberslaan 18A te Doetinchem weergegeven.



Luchtfoto - Ligging van het plangebied Lubberslaan 18

Het perceel Lubberslaan 18 is nu bebouwd met een woning met bijgebouw. Alle overige bebouwing is inmiddels gesloopt.

2.2 Nieuwe situatie

Lubberslaan 18

Zoals hiervoor beschreven is de bestaande woning met een bijgebouw gehandhaafd. Het initiatief voor het perceel Lubberslaan 18 te Doetinchem voorzag ook in het bouwen van een nieuwe woning op de plaats waar momenteel de paardenstal en de varkensschuur gesitueerd zijn. Het perceel wordt gesplitst, zodat er twee afzonderlijke percelen ontstaan, een voor de bestaande woning en een voor de nieuwe woning. De nieuwe woning heeft een inhoud van 503 m³. Het nieuwe bijgebouw van de woning heeft een oppervlakte van 75 m². Voor de bouw van de nieuwe woning is een vergunning verleend, dat ingepast wordt in het op te stellen bestemmingsplan op basis van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Voor de bouw van de nieuwe woning is het volgende ontwerp opgesteld (zie de volgende afbeeldingen).



voorgevel



zijgevel links



achtergevel

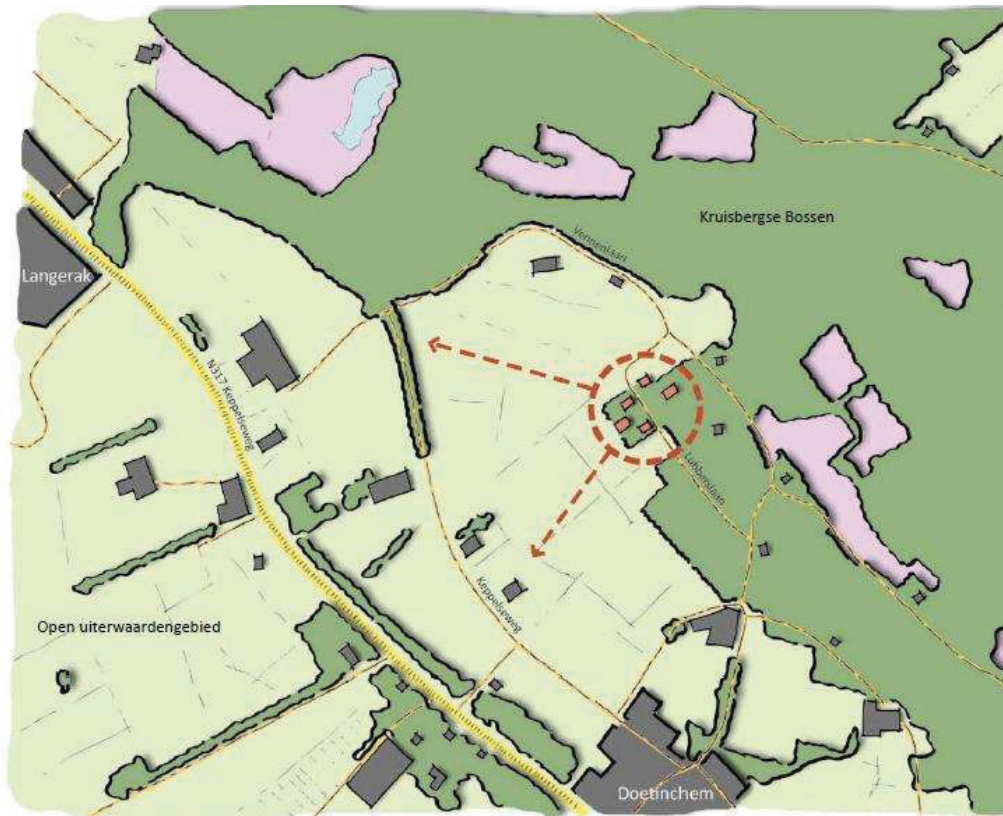


zijgevel rechts

Aanzichten van de nieuwe woning met bijgebouw

Inrichtingsplan

De percelen Lubberslaan 18 en 18a bevinden zich in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. De percelen zijn gelegen in 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. De belangrijkste kenmerken van dit landschap zijn het reliëf van de bodem en de openheid.



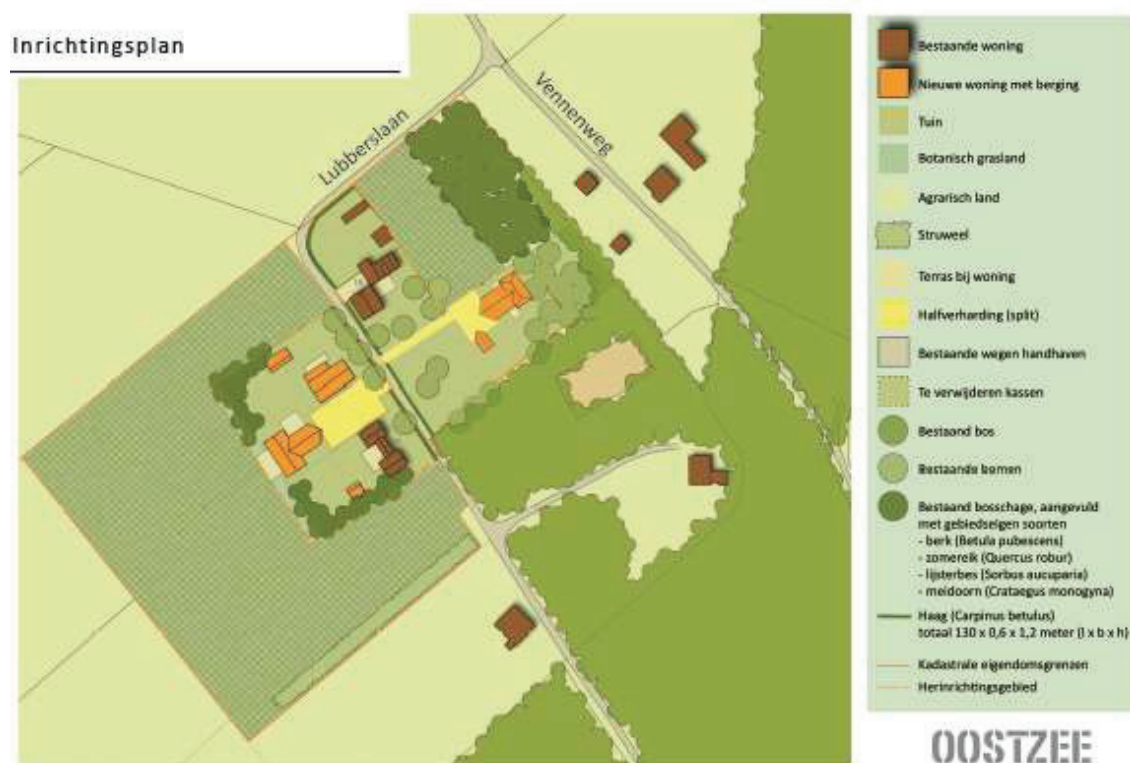
Ligging van de percelen in het landschap

De percelen zijn gelegen op de grens van het uiterwaardenlandschap van de IJssel en de hoger gelegen Kruisbergse Bossen ('Waardevol landschap'). Deze laatste kenmerken zich door dicht bos met enkele onverharde wegen (waaronder de Lubberslaan) die beurtelings door het bos en juist langs de rand van het open gebied lopen. In het bos liggen enkele heidevelden. In het relatief open uiterwaardenlandschap liggen een aantal monumentale bosschages die voor een prachtige coulissenwerking zorgen.. Dit gebied wordt doorsneden door de Koppelseweg van Doetinchem naar Langerak. De percelen liggen in de bosrand met zicht op het open uiterwaardenlandschap (zie de afbeelding op de vorige pagina). Deze kwaliteiten mogen door de realisatie van de nieuwe woningen niet aangetast worden.

Het perceel Lubberslaan 18 wordt gesplitst in twee aparte percelen. Het eerste perceel bevat de bestaande woning met garage. Op het tweede perceel wordt een nieuwe woning met garage gerealiseerd. Deze wordt gebouwd op de plaats van de gesloopte bebouwing. Het perceel van de nieuwe woning krijgt, vanaf de Lubberslaan gezien, een inrit aan de linkerzijde van het nieuwe perceel. Deze inrit loopt tot aan het erf waaraan de woning en het bijgebouw gelegen zijn. De woning komt op relatief grote afstand van de weg te liggen. Aan de voor- en/of achterzijde van de nieuwe woning wordt een terras aangelegd. Op de grens met de Lubberslaan wordt een beukenhaag gerealiseerd, die voor privacy van het perceel zorgt.

De bestaande groenstructuur rondom de percelen blijft behouden. Dit is een kwaliteit van het gebied. De percelen worden landschappelijk ingepast in de omgeving. De bouwpercelen van de woningen worden omsloten door streekeigen groen dat goed aansluit op de omgeving en in harmonie is met het 'Waardevol landschap'.

De onderstaande afbeelding geeft het inrichtingsplan en natuurontwikkeling voor het woonperceel 18A weer. Het inrichtingsplan is ook te vinden in bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.



Inrichtingsplan

Door de sloop van de gebouwen op Lubberslaan 18, de inpassing van de nieuwbouw in zijn omgeving en de aanleg van nieuwe natuur wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verbetering van kwaliteit het perceel Lubberslaan 18A en van de directe omgeving.

Toekomstige planologische situatie

De verleende omgevingsvergunning krijgt een vertaling in een verbeelding en regels. De bestemmingen binnen het plangebied voor de nieuwe woning zijn:

- Agrarisch met waarden
- Wonen
- Bos

Het concept van de verbeelding is ter illustratie hieronder weergegeven.

Ruimtelijke onderbouwing Lubberslaan 18A Doetinchem



Afb. conceptverbeelding nieuwbouw woning Lubberslaan 18A

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, Regio Achterhoek, vastgesteld 26 april 2012;
- regionale woonagenda Achterhoek, Regio Achterhoek, vastgesteld 25 juni 2015;
- afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
- structuurvisie Doetinchem 2035, gemeente Doetinchem, vastgesteld 26 september 2013;
- Doetinchem natuurlijk Duurzaam, gemeente Doetinchem, vastgesteld 16 februari 2016;
- herziene woningbouwstrategie 2015, gemeente Doetinchem, vastgesteld 5 november 2015;
- lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld 22 september 2016;
- planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk op 5 september 2011;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- groenstructuurplan Doetinchem 2017, gemeente Doetinchem, vastgesteld 27 juni 2017;
- cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- detailhandelsbeleid Doetinchem, gemeente Doetinchem, 18 juli 2013;
- visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
- kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;
- parkeervisie gemeente Doetinchem 2017-2020, gemeente Doetinchem, vastgesteld 8 juni 2017.

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan. Het beleid wat wel van invloed is op de ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Onderzoek en conclusie

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Zie verder onder de volgende paragraaf 3.3.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Op 12 oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Onderzoek en conclusie

In het Barro zijn geen regels opgenomen met betrekking tot functiewijziging van vrijgekomen locaties in het buitengebied. In het Barro zijn wel regels opgenomen over de planologische bescherming van de EHS. De realisering van de EHS is een taak van de provincie. De Natura 2000-gebieden maken deel uit van de EHS. De locatie van de nieuw te bouwen extra woning waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend, ligt overigens niet in de EHS of in een Natura 2000-gebied.

De gronden waar extra sloop van bebouwing plaatsvindt - locaties Bezelhorstweg 93 en 93a te

Doetinchem - ten behoeve van de nieuwbouw van een extra woning op perceel Lubberslaan 18 ligt wel in de EHS. Deze sloop levert een positieve bijdrage aan de verbetering van de lokale waarden van de EHS..

3.2.3 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig die uit twee stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: Vind de ontwikkeling plaats binnen het bestaand stedelijk gebied die in die behoefte kan worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraak.

De wijziging van het gebruik/hergebruik van gebouwen, de sloop van gebouwen in combinatie met beperkte nieuwbouw waardoor het totale ruimtebeslag afneemt betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de heersende jurisprudentie de bouw van één of enkele woningen niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast past een verantwoorde landschappelijke inpassing van de erven en van de bestaande bebouwing en nieuwbouw en het onderzoek naar de mogelijke milieueffecten in goede motivering van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

In navolging op de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in de Bro, heeft provincie Gelderland in haar 'Omgevingsvisie Gelderland' de 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik' opgenomen. Meer daarover in paragraaf 5.3.1.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

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

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

Onderzoek en conclusie

Het voorliggende plan betreft feitelijk een formalisering van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een extra woning met bijgebouw en legt geen nieuwe ontwikkelingen vast. De omgevingsvisie is daarom ook niet direct van invloed op deze ruimtelijke onderbouwing. Wel zijn het onderwerpen die het plan in het algemeen raken. Maar deze zijn, onder andere op basis van gemeentelijk beleid, ook al waar mogelijk vertaald naar (algemene) regels in het bestemmingsplan. Een voorbeeld daarvan is de mogelijkheid voor zonnepanelen of andere voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie op het dak toegestaan is met een algemene gebruiksregel. Het plan sluit derhalve aan op de provinciale visie.

De toetsing aan de ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt volledigheidshalve hier herhaald en ingevoegd.

Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Om zorg te dragen voor goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in Bro) geïncorporeerd.

De provincie heeft de ambitie om de achterliggende principes van de ladder ook van toepassing te laten zijn op landelijke functies. Hierop vooruitlopend is de naam gewijzigd in ladder voor duurzaam ruimtegebruik i.p.v. verstedelijking.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied;

Voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied;

Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat;

Bijdragen aan duurzaam ruimtegebruik;

Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied;

Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken;

Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied;

In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

De wijziging van het gebruik/hergebruik van gebouwen, de sloop van gebouwen in combinatie met beperkte nieuwbouw waardoor het totale ruimtebeslag afneemt betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast past een verantwoorde landschappelijke inpassing van de erven en van de bestaande bebouwing en nieuwbouw en het onderzoek naar de mogelijke milieueffecten in goede motivering van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De verdere toetsing aan de ladder kan daarom achterwege blijven.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de

provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving. In 2019 zal de verordening opnieuw geactualiseerd worden, zodat deze verder in lijn wordt gebracht met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en anticipeert op de eisen van de Omgevingswet.

Het voorliggende plan betreft een formalisering en het bieden van een planologisch kader voor een bouwinitiatief waarvoor al omgevingsvergunning is verleend en gaat dus niet over een nieuwe ontwikkeling. De omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het plan.

Volledigheidshalve wordt de eerdere toetsing aan de natuurregelgeving bij de verleende omgevingsvergunning hier herhaald en ingevoegd.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Bij de invoering van de omgevingsverordening is de streekplanuitwerking EHS is vervangen door kernkwaliteiten Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO).

De kernkwaliteiten natuur en landschap van de GNN en GO beschreven in bijlage 6 en 7 behorende de omgevingsverordening. Dit heeft als doel: ten eerste om te beoordelen in hoeverre een geplande ingreep de kernkwaliteiten aantast, en ten tweede om richting te geven aan mitigerende en compenserende maatregelen. De regels hiervoor zijn beschreven in art. 2.7 van deze verordening. De kernkwaliteiten worden beschreven op het niveau van 184 deelgebieden.



Het projectgebied ligt nabij het deelgebied de Landgoederen Hummelo - Keppel en Oude IJssel. De kernkwaliteiten van het gebied worden als volgt omschreven:

- Kleinschalig kampen- en rivierenlandschap met vroegere heide, boslandschap en broekontginning; landgoederen met deels oud bos, restanten schraalland en heide; veel gradiënten tussen rivier en zandlandschap van de rivierduinen
- Parel/A-locatie bos: Heekenbroek: gevarieerd bosgebied op oude rivierleem met stroomruggen en geulen; op de stroomruggen staat vochtig wintereiken-beukenbos, op nattere delen staat kamperfoelie-eikenhaagbeukenbos en elzenrijk essen-iepenbos; voor een deel bestaat het bos uit hakhout op rabatten; veel karakteristieke bossoorten
- Parel Ven op Hagen: door grondwater gebufferd ven in de Kruisbergse Bossen met zeldzame planten; ook voor amfibieën, w.o. de knoflookpad van belang
- De evz Oude IJssel-west verbindt dit gebied met het IJsseldal en naar het oosten met Duitsland
- leefgebied das, otter, steenuil kamsalamander
- cultuurhistorische waarden van de landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, heide en ven en boerderijen

- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir
- ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater

De ontwikkelingsdoelen voor het GNN zijn:

- ontwikkeling oude, natte en droge, arme en rijkere bossen met bijbehorende flora en fauna
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden
- ontwikkeling ecologische verbinding Oude IJssel-west met natuurlijkere oevers voor de Oude IJssel, (riet)moerassen, poelen, natte graslanden en singels en hagen, etc.
- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N317, N314, N330, N814 en N338
- ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen, moerassen en cultuurgronden
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën, poelen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. parken, kastelen, andere landgoedelementen, grafheuvels, hessenweg, ontginningen, houtwallen) en beheersvormen
- ontwikkeling houtproductie en andere ecosysteemdiensten

De ontwikkelingsdoelen voor het GO zijn:

- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden
- ontwikkeling ecologische verbinding Oude IJssel-west met natuurlijkere oevers voor de Oude IJssel, (riet)moerassen, poelen, natte graslanden en singels en hagen, etc.
- • ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N317, N314, N330, N814 en N338
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden
- ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen, moerassen en cultuurgronden
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën, poelen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. parken, kastelen, andere landgoedelementen, grafheuvels, hessenweg, ontginningen, houtwallen) en beheersvormen
- ontwikkeling houtproductie en andere ecosysteemdiensten

Ecologische verbindingen met evz-model zijn:

- Oude IJssel-west (IJssel - Duitsland): rietzanger, winde
- Bingerden - Oude IJssel: kamsalamander, das

Naast gebiedsspecifieke kernkwaliteiten zijn er, zoals de Omgevingsvisie beschreven, algemene kernkwaliteiten: Tot de kernkwaliteiten behoren ook de milieucondities, die de voorwaarde vormen voor het voortbestaan van de natuur, de ecologische samenhang, de stilte, donkerte, de openheid en de rust. Het benoemen van de milieucondities als kernkwaliteit betekent dat nieuwe plannen en projecten geen verslechtering van de milieucondities mogen veroorzaken.

Voor ontwikkelingen binnen het GNN geldt een 'nee, tenzij' benadering. Dit houdt in dat een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Het bosgebied van het landgoed Hagen dat aan het perceel Lubberslaan 18 grenst maakt deel uit van het GNN. De locatie waar extra sloop plaatsvindt ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning op het perceel Lubberslaan 18 ligt in een EHS-verbindingszone.

Uit het flora- en faunaonderzoek (zie hoofdstuk 4) is gebleken dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op het GNN.

Om extra slooprechten te verkrijgen wordt er ook bebouwing gesloopt van de varkenshouderij op het perceel Bezelhorstweg 93/93a te Doetinchem. Deze locatie is gelegen in de GO en hier wordt 400 m² gesloopt. Deze zogenaamde knelgevallenrechten kunnen worden ingezet voor de bouw van woningen op maagdelijke locaties. Lubberslaan 18 is echter geen maagdelijke locatie want ook hier wordt bebouwing gesloopt. Met het inzetten van deze rechten wordt een win-win situatie gecreëerd. De aankoop van deze extra slooprechten zijn vastgelegd in een overeenkomst (zie bijlage).

De sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing welke plaatsvindt op de locatie Bezelhorstweg 93/93a tast de mogelijkheden tot realisering van voorzieningen ten behoeve van de ecologische verbindingfunctie van het gebied niet aan. Om deze reden passen de plannen binnen het beleid van de streekplanuitwerking en kunnen de plannen gerealiseerd worden.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend is in overeenstemming met de regels van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.3.3 Erfgoed ontwikkelen en beleven

Erfgoed is om te beleven en om van te genieten. Toeristen en inwoners genieten van kastelen, historische steden en oude bossen. Erfgoed ontleent zijn bestaansrecht aan de waardering van mensen. Er is een onderscheid tussen materieel en immaterieel erfgoed.

Materieel erfgoed bestaat uit historische bebouwing, historisch landschap en archeologie. Immaterieel erfgoed bestaat uit verhalen, tradities, gewoonten en gebruiken.

Op het gebied van materieel erfgoed worden drie hoofddoelen onderscheiden.

- A. Versterken van de functionaliteit van erfgoed.
Dit doet de provincie door het stimuleren van restauratie en herbestemming van monumenten en het tegengaan van leegstand. Extra aandacht is er voor duurzaamheid van monumenten door het stimuleren van energiebesparende maatregelen, en het ondersteunen van initiatieven die bijdragen aan duurzaam onderhoud van groen erfgoed.
- B. Verbeteren van de uitvoeringskwaliteit door samenwerking in het erfgoednetwerk.
Bundeling van kennis en capaciteit bij het uitvoeren van restauraties, het opstellen van uitvoeringsvoorschriften en een kwaliteitsborgingssysteem de zogenaamde Gelderse Voet en de Groene Voet voor erfgoedhoveniers, en voorzetten van het beleid op het gebied van regioarcheologie.
- C. Stimulering van innovatie en nieuwe ontwikkelingen.
Samen met de erfgoedsector wordt gewerkt aan de onderwerpen: klimaat en duurzaamheid, kennis en innovatie in de praktijk, nieuwe opgaven (bijv. leegstand van monumentaal vastgoed), toegankelijk maken van cultuurhistorische en archeologische waardenkaarten en een kennisagenda Archeologie van Gelderland.

Onderzoek en conclusie

De toegestane ontwikkeling op basis van een verleende omgevingsvergunning is in overeenstemming met het provinciaal. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de aanwezige cultuurhistorie in het plangebied.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004.

Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

De kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer.

Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

Overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme enzovoort: deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd.

Onderzoek en conclusie

De locatie is gelegen in de zone "Rivierduinen". Het streven is gericht op het behoud van het landschapbeeld. Functieverandering van VAB of andere vrijgekomen/vrijkomende complexen naar woon-, werk- of recreatiefuncties kan worden toegestaan. Voor de bouw van een extra woning is een omgevingsvergunning reeds verleend, die in plan wordt voorzien van een planologisch kader. Voor een goede landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan opgesteld.

3.4.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie en een lokale woonagenda opgesteld. Op 5 november 2015 is de Herziene woningbouwstrategie 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor Doetinchem betekent dit dat is ingestemd met een maximaal aantal woningen. In de gemeente Doetinchem mogen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen toegevoegd worden.

De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn, in de lokale woonagenda, verder uitgewerkt.

De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is op 22 september 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Meer hierover in paragraaf 5.5.3 Herziene woningbouwstrategie 2015 en paragraaf 5.5.4 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025.

Voor het perceel Lubberslaan 18 wordt een extra woning gerealiseerd waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend. In het woningbouwprogramma van de gemeente Doetinchem is het toevoegen van één extra woning verdisconteerd.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan (2008)

Dit Landschapsontwikkelingsplan) biedt de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in onze gemeente te versterken en toch ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.

De uitvoering van de initiatieven past ook binnen de te behouden en ontwikkelen landschappen, zoals in het Landschapsontwikkelingsplan beschreven zijn:

Richtlijnen Landschapsontwikkelingsplan (LOP) – Werkboek: 'Randen van allure langs de oerrijke Oude IJsselstroom'

Voor de zone waarin het plangebied valt geeft het LOP de volgende karakteristieke, te stimuleren landschapselementen:

- Boszomen met weides op duinen
- rietstroken in doorbraken
- kruidenrijke randen langs wegen, ommetjes en akkers
- elzensingels en meidoornhagen langs kavelgrenzen ten westen rivier

Door het realiseren van een extensief beheerd, kruidenrijk grasland met een meidoornstruweel wordt invulling gegeven aan 2 van de 4 te stimuleren landschapselementen. Verder wordt in het LOP in het algemeen voor de rivierduinen als te behouden en herstellen kwaliteiten genoemd: het herstellen van (paarden)weiden en herstel en goed beheer van meidoornstruwelen, solitaire bomen, oude

erfbeplanting incl. hoogstamboomgaarden e.d. Een extensief beheerd, kruidenrijk grasland eventueel met meidoornstruweel past dus uitstekend binnen de doelstellingen van het LOP voor dit deelgebied.

Richtlijnen voor aanplant en beheer zijn:

Extensief graslandbeheer

- 1 a 2 keer per jaar maaien (bij voorkeur gefaseerd, zodat er altijd nog zones beschikbaar zijn voor vlinders en andere insecten, ook in de winter voor overwinterende eitjes, rupsen en poppen)
- Maaisel afvoeren t.b.v. verschraling
- Zeer extensieve begrazing, bijvoorbeeld met schapen is een te overwegen optie

Meidoornstruweel langs graslandperceel

- 80-90% meidoorn
- 10-20 % inheems bosplantsoen

De hierboven vermelde richtlijnen voor de aanplant en het beheer van het grasland zal in een overeenkomst worden vastgelegd.

Onderzoek en conclusie

Met de uitvoering van het initiatief - waarvoor al een omgevingsvergunning - is vindt:

- door de sloop van de overbodige verouderde bebouwing op de locaties Lubberslaan 18 en 19 alsmede op de locatie Bezelhorstweg 93/93a en
- door een verantwoorde landschappelijke inpassing van de nieuwbouw en
- door de ontwikkeling van nieuw natuur

een verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit waaronder de landschappelijke kwaliteiten en met het beëindigen van de agrarische activiteiten (en de toekomstige intrekking van de milieuvergunningen) wordt ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de milieukwaliteit zoals minder stank, minder vermisting, minder stof, minder verkeersbewegingen van zwaar transport van en naar het agrarische bedrijf en het vervallen van het personenvervoer naar dagbesteding op Lubberslaan 18.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden vier thema's, waarvan drie voor de ontwikkelingen in het plangebied van belang zijn. Dit zijn:

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving;
- economische kansen;
- Doetinchem en haar omgeving.

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Kwaliteit en beleving

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem

moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

Economische kansen

De gemeente Doetinchem wil aantrekkelijk blijven door bestaande kwaliteiten te versterken en nieuwe kwaliteiten aan te boren. Inzet is het behoud van werkgelegenheid en het redden van de traditioneel sterke sectoren, zoals de maakindustrie en de zorg. Daarnaast zet de gemeente in op onverwachte kansen die zich voordoen en het anticiperen daarop. De stad moet vernieuwend zijn zonder de bestaande kwaliteiten te verwaarlozen.

Doetinchem en haar omgeving

Als centrumgemeente zal Doetinchem de komende jaren een steeds belangrijkere rol vervullen. Als gevolg van bevolkingsontwikkeling zullen omliggende dorpen steeds vaker gebruik maken van de Doetinchemse voorzieningen. Goede verbindingen met de buurgemeenten zijn noodzakelijk. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen, ook met buurland Duitsland. Belangrijke aandachtsgebieden zijn momenteel de infrastructuur, de zorg, het onderwijs, de werkgelegenheid en de cultuur.

Onderzoek en conclusie

De Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente bevat geen specifieke voorwaarden voor een reeds toegestane ontwikkeling op perceelsniveau.

3.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om onze duurzaamheidsambities te behalen.

Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

Onderzoek en conclusie

In het op te stellen bestemmingsplan heeft de gemeente waar mogelijk al rekening gehouden met de energieneutraliteitsambitie. Zo is het in alle bestemmingen toegestaan om op daken van gebouwen zonnepanelen en -collectoren te plaatsen. Dit kan vergunningsvrij als rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaarden. Het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren op monumenten is niet vergunningsvrij. Het realiseren van zonnepanelen op de grond is alleen toegestaan als er een omgevingsvergunning is aangevraagd. De gedachtegang is dat eerst het dak wordt gebruikt om zonnepanelen te realiseren en dat daarna eventueel nog zonnepanelen tot maximaal 20 m² op de grond gerealiseerd worden. Hiermee is de maximale oppervlakte maat op de grond voldoende. In deze ruimtelijke onderbouwing is geregeld dat de opgewekte duurzame energie zowel voor eigen gebruik als voor derden opgewekt mag worden.

3.5.3 Herziene woningbouwstrategie 2015

De gemeente Doetinchem heeft het kwantitatieve deel van de regionale woonagenda uitgewerkt in de

Herziene woningbouwstrategie 2015 (HWS). Deze is op 5 november 2015 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld.

Ongebruikte woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen moeten verdwijnen. Zodat de gemeente kan sturen, welke woningen wanneer en waar gebouwd worden. Hierdoor krijgt de gemeente de regie over het bouwen van nieuwe woningen. In de herziene woningbouwstrategie is vastgelegd, dat in Doetinchem tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen mogen worden toegevoegd.

Kortom, met de herziene woningbouwstrategie wordt geregeld dat niet passende woningbouwinitiatieven geschrapt of tegengehouden kunnen worden, terwijl daartegenover de mogelijkheid gecreëerd wordt om mee te kunnen werken aan gewenste initiatieven. De gemeente krijgt hierdoor meer sturing op de woningbouwmarkt en daarmee op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

De herziene woningbouwstrategie is nader uitgewerkt met de uitvoering herziene woningbouwstrategie, vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 22 september 2016. Dit is het woningbouwprogramma van de gemeente Doetinchem zoals deze nu geldt.

Onderzoek en conclusie

De voorliggende ontwikkeling behelst de realisatie van één extra woning waarvoor de gemeente een omgevingsvergunning heeft verleend. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt hiervoor een passend (planologisch) kader opgesteld dat opgenomen gaat worden in een nieuw bestemmingsplan.

3.5.4 Planologisch beleid 2011

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch beleid 2011. Het planologisch beleid vormt het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken. In de nota wordt beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Ook voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot nu toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen:

- a. ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis en bijbehorende bouwwerken alleen;
- b. de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Daarnaast zijn een aantal relatief ondergeschikte bouwactiviteiten die voorheen als afwijking verleend kon worden, nu als 'bij recht' toegestane bouwactiviteiten opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld erkers, toegangspartijen en overkappingen in de voortuin van een woning. Verder zijn versoepelingen doorgevoerd voor:

- woonruimte in bijbehorende bouwwerken;
- overkappingen;
- erfafscheidingen;
- beroepen en bedrijven aan huis;
- mantelzorg.

Met het Planologisch beleid 2011 ligt er een vernieuwde basis voor omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid de basis voor nieuwe planontwikkelingen.

Onderzoek en conclusie

Voor de bouw van één extra woning is al een omgevingsvergunning verleend met inachtneming van de regels van het planologisch beleid.

3.5.5 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 vormt 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 Gemeentelijk Rioleringsplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 4.8 Water wordt nader op het aspect water ingegaan. Deze ruimtelijke onderbouwing sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

3.5.6 Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017-2020' en de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' vastgesteld. De gemeente biedt voor haar eigen inwoners en bezoekers een aantrekkelijke binnenstad waarbij bereikbaarheid en parkeren belangrijke pijlers zijn. Het parkeren biedt in en rond de binnenstad van Doetinchem, in de kernen van Wehl en Gaanderen en in woongebieden en buitengebied ondersteuning aan de daar aanwezige functies (zoals: wonen, winkelen, werken en recreëren). De parkeervisie is opgedeeld in vier pijlers:

1. **parkeerlocatie en kwaliteit:** alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
2. **doelgroep gericht:** per locatie hebben specifieke parkeerdersgroepen prioriteit.
 - a. binnenstad - personeel en publiek;
 - b. woongebieden - bewoners en bezoek;
 - c. bedrijfsterreinen - personeel;
3. **flexibiliteit:** de uitvoering van de werkzaamheden uit de parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
4. **exploiteerbaarheid:** de parkeerexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor de automobiliteit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig worden beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, e.d. inzichtelijk maken.

Onderzoek en conclusie

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staat per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten waarmee rekening is gehouden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van de oorspronkelijke ontwikkeling aan de Lubberslaan 18 en 19 te Doetinchem. De gronden van het perceel Lubberslaan 18A maakte ook deel uit van deze ontwikkeling. De hierna vermelde milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten hebben ook betrekking op het perceel Lubberslaan 18A.

Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen ten aanzien van het gebruik van de gronden. Als dit zo is, blijkt dit uit de tekst onder het bepaalde aspect.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Er zijn minder activiteiten direct m.e.r.-plichtig, maar er is wel vaker m.e.r.-beoordeling nodig.

Belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in de zogenoemde D-lijst niet meer absoluut zijn, maar indicatief. Dit betekent dat het bevoegd gezag zich nu bij bijna alle plannen/projecten/activiteiten moet afvragen of er geen aanzienlijke milieugevolgen optreden en er dus een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Zolang de activiteit niet boven de indicatieve drempel komt, is deze motivering wel vormvrij, maar hoe dichterbij de drempel wordt genaderd hoe zwaarder de motiveringsplicht wordt.

4.2.1 Algemeen

Het opstellen van een milieueffectrapport (hierna: MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- a. uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitMER-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk;
- b. in het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Wnb voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten, en
- c. wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

4.2.2 Toets planMER-plicht

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing als basis voor een op te stellen bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het uitbreiden en splitsen van de bestaande woonboerderij en het realiseren van één vrijstaande woning. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie "D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw

van winkelcentra of parkeerterreinen". De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha. of meer, 2000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Veluwe) bedraagt circa 1.530 meter. Op basis van de aard van de activiteit (wonen) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied wordt uitgesloten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Wet natuurbescherming voor het plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht.

Provinciale Staten van Gelderland hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor het plan.

4.2.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit ruimtelijke onderbouwing. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing moet worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen.

4.2.4 Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht.

Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject geldt een zogeheten mer-beoordelingsplicht, indien sprake is van een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen. Het realiseren van een woongebouw met twee wooneenheden blijft ver onder voornoemde drempelwaarden, zodat een mer-beoordeling niet verplicht is. Echter, ook onder deze drempelwaarden kan een mer-beoordeling gelden, als het plan nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit is naar verwachting niet het geval.

4.3 Bodem

Voor nieuwe initiatieven dient in verband met de uitvoering een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit voor de gronden waarop een nieuwe ontwikkeling gaat plaatsvinden. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

In mei 2009 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing als basis voor een op te stellen bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder kort samengevat.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, zwak siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Vanaf 4,0 m-mv is de ondergrond plaatselijk zwak grindig en zwak lemig. In de ondergrond, op een diepte van circa 3,5 m-mv, komen plaatselijk leemlaagjes voor. De ondergrond is plaatselijk zwak oerhoudend en matig gleyhoudend. In zowel de bovengrond als in de ondergrond zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Alleen in de toplaag ter plaatse van boring D15 zijn betonresten aangetroffen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen

aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven van een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties voor Lubberslaan 18 onderzocht (zie de afbeeldingen onderaan deze paragraaf):

Deellocatie C: voormalige ondergrondse HBO tank nabij woonhuis Lubberslaan 18

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In zowel de ondergrond als in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Deellocatie D: overig terreindeel

Zeer lokaal in de bovengrond zijn in het opgeboorde materiaal betondeeltjes aangetroffen. De zintuiglijk schone bovengrond van het noordoostelijk terreindeel is licht verontreinigd met PAK. Het PAK-gehalte overschrijdt de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone bovengrond van het zuidwestelijk terreindeel zijn geen verontreinigingen aangetoond. De ondergrond is licht verontreinigd met koper. De lichte koperverontreiniging in de ondergrond houdt hoogstwaarschijnlijk verband met de natuurlijke aanwezigheid van koper in de bodem.

Onderzoek en conclusie

Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Het onderzoeksrapport dateert van mei 2009 en is dus inmiddels meer dan 6 jaar oud. Gedurende deze periode hebben zich op de percelen Lubberslaan 18 geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. Dat wil zeggen dat de resultaten en conclusies van het onderzoek nog onverkort gelden.



Boorlocaties uit het bodemonderzoek

Sloopmelding

Op 7 november 2018 heeft de Omgevingsdienst Achterhoek een sloopmelding ontvangen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen op het adres Lubberslaan 18 in Doetinchem. De ingediende gegevens zijn getoetst op volledigheid. De Omgevingsdienst Achterhoek is van oordeel is dat de melding volledig is.

De melding bevatte de volgende documenten:

- sloopmelding met aanvraagnummer OLO 4019697;
- Asbestinventarisatierapport met nummer 696.18 versie 1, opgesteld op 26 september 2018 door GCB Asbestonderzoek en Advies B.V.

Uit het asbestinventarisatierapport blijkt dat er meerdere asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

De brief van de Omgevingsdienst (kenmerk ODA: 2018MA2509) is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

In het Bevindingenrapport 'Wettelijke Eindcontrole na asbestsanering' wordt melding gemaakt van de verwijdering van dakbeplating (bron:A01), dakbeplating (bron:A02) en restanten golfplaat (bron:A03) van het dak van de woning, schuur en naast de woning onder risicoklasse 2a. De conclusie van visuele inspectie luidt dat op de omschreven locaties zijn, op het moment van de inspectie, geen visueel waarneembare asbestresten c.q. asbestverdachte materialen of stof aangetroffen, de benoemde uitsluitingen en opmerkingen in acht genomen.

4.4 Akoestiek

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) 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 geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

Onderzoek en conclusie

Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen weg 48 dB of minder bedraagt.

De Lubberslaan is een semi-verharde weg en is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De maximale snelheid bedraagt 30 km/uur. De Lubberslaan loopt midden door het Kruisbergsebos. De weg is particulier eigendom. De wegen zijn openbaar toegankelijk, maar het onderhoud dient door de eigenaren uitgevoerd te worden. Door de bouw van drie nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen. Een akoestisch onderzoek is volgens de gemeente niet noodzakelijk, omdat de voorkeursgrenswaarde niet overschreden zal worden

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering deze ruimtelijke onderbouwing als basis voor een op te stellen bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Het Besluit Luchtkwaliteit is in november 2007 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet Milieubeheer, bekend onder de naam Wet Luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. In de nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen – Besluit NIBM en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) – is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekenende mate” leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Sinds augustus 2009 ligt de grens van “niet in betekenende mate” volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de gewenste grenswaarde van een stof. Deze grens zal pas bereikt worden bij woningbouwprojecten die aanmerkelijk groter zijn dan 500 woningen (dit is de 1% grens).

Onderzoek en conclusie

Het onderhavige plan voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet betrokken zijn bij risicovolle activiteiten, maar die als gevolg van die activiteiten wel risico lopen. Om deze reden dient er in het plangebied rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is een normering opgenomen voor de externe veiligheid voor bedrijven met gevaarlijke stoffen. Daarnaast bestaan er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via de weg, spoor of buisleidingen). Er dient voldoende afstand in acht genomen te worden tussen risicovolle bedrijven of routes voor gevaarlijke stoffen én (beperkt) kwetsbare objecten.

In en om de projectlocatie bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het BEVI. De wegen rondom de projectlocatie worden niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten noordwesten van het projectgebied ligt een hogedrukgasleiding. In verband met de aanwezigheid van deze gasleiding moet gekeken worden welke toename van het groepsrisico er is binnen het invloedsgebied van de leiding door het toestaan van deze nieuwbouw. Voor een buisleiding met een diameter van 168,3 mm (6 inch) geldt een 1 % letaliteitsgrens van 70 meter en een 100 % letaliteitsgrens van 50 meter. In dit geval ligt een deel van het plangebied binnen de 100% letaliteitsgrens van de leiding. Het betreft echter bestaande bebouwing. In dit geval kan, nu alle gebouwen waar zich mensen

bevinden buiten de 100% letaliteitsgrens liggen, met een verkorte motivatie van het groepsrisico worden volstaan.

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad als het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt) is verplicht de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen om een advies uit te brengen over de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Personendichtheid in het invloedsgebied

Het betreft een gebied aan de rand van Doetinchem met beperkte bebouwing. Tot januari 2013 was er een internetapplicatie beschikbaar waarmee de actuele personen dichtheden in een plangebied konden worden bepaald. Helaas is deze applicatie niet langer beschikbaar.

Met behulp van de bagviewer is gekeken welke gebouwen zich binnen de 1% letaliteitcontour van de leiding bevinden. In figuur 3 is een uitsnede uit de gis applicatie weergegeven met hierop de baglaag geprojecteerd. Als grofweg het aantal gebouwen geteld wordt binnen de paarse contour en grof wordt gekeken welke bestemming deze gebouwen hebben mag geconcludeerd worden dat het groepsrisico tot op een afstand van 1 kilometer van gasleiding de oriëntatiewaarde niet zal overschrijden.

Te verwachten personendichtheid na de ontwikkeling

Met de ontwikkeling aan de Lubberslaan (waaronder ook Lubberslaan 18A) wordt het mogelijk gemaakt om een aantal extra woningen te bouwen. In het totaal gaat het hierbij om realisatie van 3 nieuwe woningen waarvoor één woning voor Lubberslaan 18A. . Per woning moet volgens de handreiking externe veiligheid gerekend worden met een bezetting van 2,4 personen. In het totaal neemt de populatie toe met 7,2 personen in de nachtsituatie en 3,6 personen in de dag situatie. De nieuwe bebouwing ligt grotendeels buiten het invloedsgebied (1% letaliteitzone) van de buisleiding. Het wordt dan ook niet aannemelijk geacht dat met deze toename het groepsrisico dusdanig toeneemt dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van calamiteiten

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad als het bestuursorgaan dat voorliggende ruimtelijke onderbouwing als basis voor een op te stellen bestemmingsplan vaststelt) is verplicht de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen om een advies uit te brengen over de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. In dit geval zal de brandweer worden verzocht om hier advies over uit te brengen.

Zelfredzaamheid

Hier geldt hetzelfde als voor de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van calamiteiten. De brandweer zal worden gevraagd om advies uit te brengen met betrekking tot dit punt.

In het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek wordt geconcludeerd dat geen probleem wordt voorzien bij realisatie van de nieuwe woningen. Het advies en een kwalitatieve risicoanalyse rapportage Lubberslaan 18-19 (waaronder ook de locatie Lubberslaan 18A) van de Omgevingsdienst Achterhoek zijn in de bijlagen toegevoegd.

Conclusie

Voor wat betreft de externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van het project op de projectlocatie. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Nabij het plangebied liggen geen bedrijven die op basis van de planologisch-juridische situatie en op basis van de vergunde situatie ex. Wet milieubeheer een belemmering kunnen vormen voor de bouw van de geplande woning. Evenmin worden bestaande bedrijven buiten het plangebied ten gevolge van de realisatie van de nieuwe woning beperkt in hun bedrijfsvoering.

4.8 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Om de natuurwaarden van het plangebied te kunnen beoordelen, moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de natuurwetgeving. Het doel hiervan is het in stand houden en met rust laten van de planten en diersoorten die in het wild voorkomen. Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en natuurgebieden beschermd moeten worden. De Wet natuurbescherming regelt ook de bescherming van gebieden die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen.

In de omgeving van het plangebied zijn talrijke beschermde en zeldzame soorten waargenomen. Deze waarnemingen hebben voornamelijk betrekking op het 'Landgoed Hagen' en niet op het plangebied zelf.

In mei 2009 is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd voor het plangebied en in oktober 2015 heeft een actualisatie van dit onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek en de actualisatie zijn opgenomen in bijlagen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de conclusies uit dit rapport en actualisatie beschreven.

Lubberslaan 18

De paardenstal en kleine woning zijn deels toegankelijk voor broedvogels. Achter een betimmering van de kleine woning is een nestrest waargenomen. De zolder boven de paardenschuur is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen vanwege het ontbreken van dakbeschot en het open en tochtige karakter. De zolderruimte boven de kleine woning is in gebruik voor woondoeleinden. Wegkruipmogelijkheden voor vleermuizen ontbreken. De ruimte achter de betimmering is niet geschikt voor vleermuizen. Er zijn geen sporen van de steenmarter gevonden. De afwezigheid van de steenmarter is mogelijk toe te schrijven aan het nog intensief in gebruik zijn van de bebouwing. In de tuin van het woonhuis is een siervijver aanwezig. Beschermde amfibieën en vissen zijn niet te verwachten. Tijdens het veldbezoek is geen geschikt habitat voor libellen en vlinders aangetroffen. Er zijn geen beschermde planten waargenomen of te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten

Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor vleermuizen wordt geadviseerd zoveel mogelijk bomen te laten staan, omdat deze deel kunnen uitmaken van foerageerhabitat en als oriëntatie kunnen dienen.

Gebiedsbescherming

De oorspronkelijke ontwikkeling aan de Lubberslaan zelf behoorde niet tot het GNN, waardoor er officieel geen onderzoeksplicht is op de effecten van de ingreep op de kernkwaliteiten van het aangrenzende GNN-gebied. Omdat het plangebied op minder dan 250 meter afstand is gelegen van de GNN en het Waardevolle landschap is er wel gekeken naar de effecten. Het plangebied krijgt één nieuwe woning. Ten opzichte van het huidige ruimtegebruik is er sprake van een verbetering van de omgevingscondities door de afname van ammoniakuitstoot. Per saldo zal het bebouwde oppervlak niet toenemen. Er zal geen sprake zijn van een significante toename van verkeersbewegingen. Doordat de omgevingscondities niet verslechteren zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de kernkwaliteiten van de GNN-gebied. De onderzoekslocatie is overigens niet gelegen in de nabijheid van een Natura-2000 gebied.

Onderzoek en conclusie

Indien de populieren op de onderzoekslocatie worden gekapt, dient vooraf vastgesteld te worden of er holtes aanwezig zijn die in gebruik zijn door spechten. Deze kunnen het beste worden geïnspecteerd als er geen blad aan de bomen zit. Indien er bomen er bomen worden gekapt met holtes die in gebruik zijn door spechten, is voor het kappen daarvan ontheffing noodzakelijk. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere soort(groepen) wordt niet noodzakelijk geacht. Een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is. Verder dienen alle ruimtelijke ingrepen geheel plaats te vinden of te starten buiten het broedseizoen.

De geschiktheid van de (te slopen) gebouwen en de gronden als biotoop voor beschermde soorten was beperkt. De bebouwing was ongeschikt voor vleermuizen, sporen van de steenmarter zijn niet aangetroffen. De populieren langs de varkensschuur van Lubberslaan 19 kunnen geschikt zijn voor nesten van spechten.

Uit het veldonderzoek op 20 oktober 2015 blijkt dat de populieren inmiddels zijn gekapt. De quickscan Flora en Fauna en de actualisatie hiervan zijn opgenomen in de bijlagen.

In juni 2019 is opnieuw een actualisatie uitgevoerd van het flora en fauna-onderzoek. De resultaten van het veldbezoek op 17 juni 2019 geven een gelijk beeld als de eerdere quickscan uit 2009 (rapport 09025215 DOE.TEE.ECO) en actualisatie uit 2015 (rapport 15106220). Er zijn geen sporen aangetroffen van steenuil, kerkuil, vleermuizen (bebouwing is ongeschikt) of steenmarter. Bij de realisatie van de plannen (sloop opstallen) kunnen dezelfde conclusies worden aangehouden. In dit kader is vanwege de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten geadviseerd om de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren en de zorgplicht in acht te nemen. Ten behoeve van de ingreep dienen ten behoeve van de Wet natuurbescherming geen aanvullende maatregelen of onderzoek te worden uitgevoerd, anders dan in de reeds opgestelde rapportages genoemd.

De actualisatie quickscan flora en fauna (projectnr.: 10215.001, 19-06-2019) is opgenomen in de bijlagen.

4.9 Water

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht geworden voor diverse ruimtelijke plannen en als relevant ruimtelijk aspect binnen voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Dit betekent dat de ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te bevatten waarin de waterhuishoudkundige situatie wordt beschreven en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding worden verwoord.

In mei 2009 is een geohydrologisch onderzoek en in juli 2009 is een watertoets uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen in bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. De onderzoeksresultaten zijn in onderstaande paragraaf verwerkt.

Watersysteem van de projectlocatie

Infiltratie

De haalbaarheid van ondergronds infiltreren van hemelwater is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Voor het creëren van een infiltratievoorziening is een doorlatendheid van minimaal 0,5 m/d nodig (waterschap Rijn en IJssel hanteert minimaal 0,4 m/d). Na verloop van tijd zal de doorlatendheid echter afnemen als gevolg van verontreinigingen, slibvorming, etc. Derhalve wordt bij voorkeur een minimale doorlaatfactor (k-waarde) aangehouden van 1,0 m/d.

De doorlatendheid van de bodemlagen van het plangebied is goed tot zeer goed. Voor de bovenste, zeer fijne zandlagen wordt geadviseerd uit te gaan van een gemiddelde k-waarde van 2,00 m/d. De bodemlagen die zich bevinden op circa 2,00 m-mv en dieper zijn voornamelijk opgebouwd uit matig fijn zand en hebben daarom een k-waarde groter dan 2.

Grondwaterstand

In het plangebied kan uitgegaan worden van een GLG (gemiddelde laagste grondwaterstand) van 10,3 m +NAP en een GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) van 10,8 m +NAP.

Oppervlaktewater

Ter plaatse van de projectlocatie bevindt zich geen oppervlaktewater.

Riolering

De kavel Lubberslaan 18 is aangesloten op het gemeentelijk drukriool. Uitgangspunt bij de dimensionering van een drukriool is dat alleen het huishoudelijk afvalwater verwerkt wordt en dat het hemelwater ofwel wordt afgevoerd naar oppervlaktewater ofwel infiltreert in de bodem.

Duurzaamheid

Bij de uitvoering van het project wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Waterhuishoudkundige aspecten

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Grondwater-overlast	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?	Ja Nee Ja 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 overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden 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)?	Nee 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 Ja
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?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief	Nee

	medegebruik mogelijk wordt?	
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Riolering en afvalwaterketen

Lubberslaan 18: het afvalwater neemt toe door de realisatie van een tweede woning. Het afvalwater wordt afgevoerd via het drukriool. Het hemelwater van het nieuwe verharde oppervlak wordt niet afgevoerd via het drukriool.

Wateroverlast

Door de oorspronkelijke ontwikkeling aan de Lubberslaan nam het verhard oppervlak toe. Het plan voorziet in een totaal van 757 m² verhard oppervlak. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het drukriool maar volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren behandeld. In het plan is geen ruimte gereserveerd voor infiltratievoorzieningen, wadi's, bergingsvijvers, etc. Zoals het plan er nu ligt, moet het bergen en infiltreren van regenwater in één of meer ondergrondse voorzieningen gevonden worden.

Grondwateroverlast

In het plangebied bevindt zich een slecht doorlatende leemlaag op 3,40 m-mv. De historische Hoogste Grondwaterstand bevindt zich echter dieper dan deze leemlaag. De kans op grondwateroverlast is derhalve miniem. Tevens is er binnen het plangebied sprake van matige kwel, waarvan echter geen grondwateroverlast te verwachten is.

Natte Natuur

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 150 m van een gebied 'Natte Landnatuur', zoals gekwalificeerd in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan. Binnen de functie Natte Landnatuur worden bestemmingswijzigingen beoordeeld volgens het 'nee, tenzij...' principe. Gezien de afstand tot het plangebied, gecombineerd met de beperkte omvang van het plangebied, zijn negatieve effecten voor het natuurgebied zeer marginaal, indien al aanwezig.

Onderzoek en conclusie

De ruimtelijke consequenties als gevolg van bovenstaande watergerelateerde zaken is gering. Er is bovengronds geen ruimte gereserveerd voor waterberging. Het bergen en infiltreren, zal ondergronds moeten geschieden en zal daarom praktisch geen ruimtelijke consequenties met zich meebrengen. De definitieve keuze omtrent het toe te passen afkoppelsysteem en de verdere uitwerking van het waterhuishoudingsplan dient in overleg te gebeuren met de ontwikkelaar, de gemeente en het waterschap.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het verplicht om de archeologische waarden in een vroeg stadium bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemwerkzaamheden worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om het bekende en nog niet bekende bodemarchief. Uitgangspunt hierbij is dat de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden moeten blijven en niet aangetast mogen worden.

In april 2009 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek en karterend onderzoek, Econsultancy, 21 april 2009). Dit onderzoek bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend

booronderzoek. Het onderzoek is opgenomen in bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de resultaten kort samengevat.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat het plangebied zich naar verwachting grotendeels bevindt op een dekzandrug en deels binnen een NW-ZO georiënteerde hoge landduin ligt. Binnen het plangebied wordt een eerdlaag (A-horizont) van > 50 cm dik verwacht. Mogelijke archeologische resten, daterend vanaf het Laat-Paleolithicum, worden verwacht onder de eerdlaag en in de top van de dekzandrug/hoge landduin (oorspronkelijke C-horizont).

Het plangebied is deels bebouwd. De nieuwbouw aan de Lubberslaan 18 komt grotendeels binnen de slooplocaties te liggen. Volgens de opdrachtgevers hebben achter en naast de bestaande bebouwing aan de Lubberslaan 18 bomen gestaan die met wortels en al gerooid zijn. In de jaren '70 hebben rondom en ter plaatse van de bebouwing aan de Lubberslaan 18 graafwerkzaamheden plaatsgevonden tot een diepte van minimaal 3 m-mv. De grond is vervolgens weer aangevuld. Onder een deel van de paardenstal, tevens behorende tot het erf Lubberslaan 18, is een zinkput aanwezig.

Binnen het deel van het oppervlak van de nieuwbouw die binnen de slooplocaties liggen worden daarom geen in situ aanwezige archeologische resten meer verwacht. Buiten het oppervlak van de te slopen bebouwing wordt de kans op het voorkomen van archeologische resten hoog geacht.

Tijdens het karterend booronderzoek is vastgesteld dat de bodemopbouw bestaat uit een eerdlaag op dekzand. Ter plaatse van het zuidwestelijk deel van het terrein behorende tot het erf gelegen aan de Lubberslaan 19 bevindt zich een 50 tot 80 cm dik pakket ophoogzand, welke in een eerder stadium op de eerdlaag is aangebracht. Onder de eerdlaag werden geen restanten van oudere (podzol)bodems aangetroffen, maar het oorspronkelijke moedermateriaal, dekzand. De eerdlaag ter plaatse van het noordoostelijke deel van het erf gelegen aan de Lubberslaan 18 en ter plaatse van het gehele terrein behorende tot het erf gelegen aan de Lubberslaan 18 is vergraven tot in de C-horizont, hetgeen zich uit in een zogenaamde menglaag of A/C-horizont. De top van het onverstoorde moedermateriaal ligt binnen het gehele plangebied tussen 60 en 180 cm beneden het huidige maaiveldniveau.

Ter plaatse van het westelijk terreindeel behorende tot het erf aan de Lubberslaan 18 is in het vergraven pakket baksteen, puin en piepschuim aangetroffen. Op basis van het karterend booronderzoek kan worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied waarschijnlijk geen archeologische vindplaatsen uit de vroegere prehistorie (Laat-Paleolithicum, Mesolithicum) aanwezig zijn.



Een karterend booronderzoek geeft echter geen definitief uitsluitend over de aan- of afwezigheid van archeologische resten uit latere periodes (Neolithicum-Middeleeuwen). Met name diepere grondsporen als paalgaten en waterputten kunnen onder het esdek bewaard zijn gebleven. De verstoorde laag onder het esdek (A/C-horizont) is dermate dun (20 tot 30 cm) dat de aanwezigheid van diepere grondsporen niet kan worden uitgesloten. Alleen ter plaatse van het westelijk terreindeel behorende tot het erf gelegen aan de Lubberslaan 18 is de verstoring dermate diep dat dergelijke sporen zijn uit te sluiten. Omdat niet kan worden uitgesloten dat diepere grondsporen vanaf het Neolithicum onder het esdek en de verstorende menglaag hieronder bewaard zijn gebleven, wordt de aanbeveling gedaan een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren, mits de geplande bodemverstorende activiteiten tot in de onverstoorte C-horizont plaatsvinden. Op bovenstaande afbeelding is per boring de diepte aangegeven waarbinnen graafwerkzaamheden geen invloed hebben op mogelijke archeologische waarden. Hierbij dient een marge van 20 cm te worden aangehouden. Dit is in overeenstemming met de regionaal archeoloog.

Onderzoek en conclusie

De vastgestelde verstoringdieptes op het perceel Lubberslaan 18A zijn dusdanig dat de verstoringdiepte ter plaatse van de onbebouwde delen tot circa 0,65 m-mv reikt. Omdat het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 m² wordt van vervolgonderzoek afgezien.

4.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed

Het plangebied is gelegen in het historisch landschappelijk erfgoed van de gemeente Doetinchem. De Nota cultuurhistorie richt zich op het behoud, beheer en ontwikkeling van de cultuurhistorie. Behoud moet in alle omstandigheden het uitgangspunt zijn, maar een nadere selectie kan aanleiding geven tot sloop, transformatie of gedeeltelijke inpassing. Bij ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het bestaande en bij het bestaande moet gekeken worden wat het in de nieuwe ontwikkelingen kan betekenen.

Onderzoek en conclusie

Het plan tast de aanwezige cultuurhistorie niet aan. De bestaande bebouwing zonder cultuurhistorische waarden wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komen in totaal drie woningen voor terug. Deze woningen worden aansluitend op de bestaande omgeving gerealiseerd, waardoor er een samenhang ontstaat in het gebied. Deze samenhang is een verbetering van de kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

4.11 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast.

Verkeer

De ontsluiting van de percelen zal over de bestaande wegen geschieden. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de woningen zijn 6 mvt per etmaal per woning. De toename van het verkeer zal daardoor nihil zijn.

Parkeren

De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem, zal aangehouden worden. Hierbij is gekozen voor een dynamische verwijzing naar dit beleidsdocument (in lijn met jurisprudentie van de ABRS, ECLI:NL:RVS:2015:2837). Het moet met een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd worden. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft.

Voor het parkeren hanteert de gemeente de parkeerkegetallen zoals genoemd in het CROW (publicatie 182). Op basis hiervan moet het parkeren op eigen terrein opgelost worden. De locatie is gelegen in de schil/overloopgebied en matig stedelijk. De norm voor de vrijstaande woningen is dan 2,4 parkeerplaats per woning. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en zorgt hierdoor niet voor extra parkeerdruk in de omgeving.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing als basis voor het op te stellen bestemmingsplan legt primair de bestaande ruimtelijke situatie in het gebied vast op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een extra woning is daarnaast vooral bedoeld om de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Door middel van afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden kan een aantal ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten worden. Het plan voorziet echter niet in concrete nieuwe ontwikkelingen die op dit moment al financieel onderbouwd kunnen en moeten worden. Daar waar in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd waarvoor een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zal middels een aanvullende economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met het risico van planschade. In een aantal gevallen heeft dat ertoe geleid dat in het bestemmingsplan is aangesloten bij regelingen uit de geldende plannen, waarbij uiteraard de ruimtelijke aanvaardbaarheid voorop heeft gestaan.

Bijlagen