



## Ruimtelijke Onderbouwing plangebied "Wentink"

Locatie: Oud Kilderseweg Doetichem

Opdrachtgever: Fam. Wentink

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan - parapluperziening	5
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Bestaande situatie en de ontwikkeling	8
2.1.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.1.2 Ontwikkelingen (incl. landschapsplan)	9
2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden	12
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>15</b>
3.1 Algemeen	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Regionaal beleid	20
3.4.1 Regio Achterhoek	20
3.4.2 Waterschap Rijn & IJssel	20
3.5 Gemeentelijk beleid	21
3.5.1 Structuurvisie	21
3.5.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	23
3.5.3 VAB-beleid	25
3.5.4 Cultuurhistorie	25
<b>4. HAALBAARHEID</b>	<b>27</b>
4.1 Algemeen	27
4.2 Bodem	27
4.3 Akoestiek	27
4.4 Lucht	28
4.5 Externe veiligheid	31
4.6 Bedrijvigheid	31
4.7 Flora en fauna	32
4.8 Water	33
4.9 Cultuurhistorie (monumenten en archeologie)	36
4.10 Verkeer en parkeren	39
4.11 Duurzaam bouwen	39
4.12 Kabels en leidingen	39
<b>5. WIJZEN VAN BESTEMMEN</b>	<b>40</b>
5.1 Dit bestemmingsplan	40
5.2 Toelichting op de regels	40
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>41</b>
<b>7. PROCEDURE</b>	<b>42</b>
7.1 Algemeen	42
7.2 Inspraak	42
7.3 Overleg	42
<b>8. SAMENVATTING EN CONCLUSIE</b>	<b>43</b>

Bijlagen: Bodemonderzoek, bureau Ecopart, rapportnr. 14937, dd 4 mei 2009;  
Quickscan Flora en Fauna, Planburo Oosterink, rapportnr. 11111701 d.d. 17 11  
2011;  
Landschapsplankaart (2 bladen), Planburo Oosterink dd 23 april 2012;  
Quickscan milieuonderzoeken Seesink Broekstraat 14 Wehl PBO 17 03 2012.

## ROB gemeente Doetinchem

Project: **Bouwplan Wentink Oud Kilderseweg Doetinchem**

---

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding en Doel

De familie Wentink heeft het planvoornemen tot de realisatie van een nieuw woonerf van twee landelijke woningen met gemeenschappelijk bijgebouw in een erfcluster aan de Oud Kilderseweg in Doetinchem. Deze bouw kan plaatsvinden ter compensatie van te saneren agrarische bedrijfsbebouwing aan de Broekstraat 14 in Wehl.

De bouwlocatie valt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002". Dit bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheden voor het realiseren van woningen op de onderhavige locatie. Op basis van de parapluherziening van het bestemmingsplan is een planologische procedure voor inpassing mogelijk. In de parapluherziening worden mogelijkheden geboden voor de verplaatsing van rechten op vervangende bouw van woningen na sloop van stallen.

Het plan voor de realisatie van de burgerwoningen (hierna: "bouwplan Wentink") is voorgelegd aan de gemeente Doetinchem en deze heeft in principe ingestemd met de inpassing in het bestemmingsplan onder voorbehoud van een te voeren planologische procedure. De realisatie van dit bouwplan heeft landschappelijke voordelen ten opzichte van de slooplocatie van stallen aan de Broekstraat. De slooplocatie wordt verplaatst uit de Wehlse Broeklanden en krijgt een passende plaats in een al bestaand lint van woningen aan de Oud Kilderseweg en nabij de stadsrand van Doetinchem, woonwijk Dichteren.

Ten behoeve van deze planologische procedure dient een goede Ruimtelijke Onderbouwing te worden gemaakt. Aan Planburo Oosterink, adviseurs voor Ruimtelijke Inrichting en Beheer uit Gaanderen is door de familie Wentink opdracht gegeven de Ruimtelijke Onderbouwing te vervaardigen.

Dit rapport is de weerslag van de ruimtelijke en functionele onderzoeken die benodigd zijn voor de planologische procedure. Deze staan in de hierna volgende hoofdstukken beschreven.

#### Colofon



Opdrachtgever	: Familie Wentink
Projectleider	: idem
Datum	: 29 november 2011 – 29 oktober 2012
Status	: definitief
Rapportnummer	: PBO 20111122
Opgesteld door	: ing. J.H.B. Oosterink

## 1.2 Plangebied:

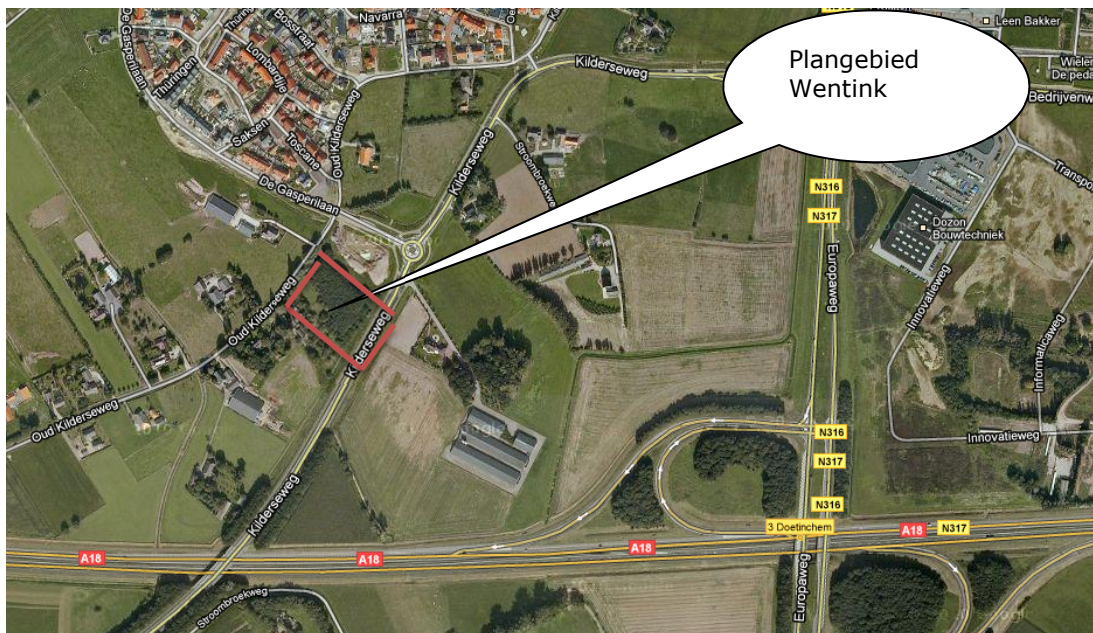
Het plangebied ligt ca. 100 m. ten zuiden van de woonwijk Dichteren en de bebouwde kom van Doetinchem in het buitengebied. Het plangebied ligt op ca. 400 m. ten noorden van de Snelweg A18.



Regionale situering bouwplan Wentink

Bron: Google Maps

Het plangebied ligt aan een oude interlokale weg tussen de kern Doetinchem en Kilder. Bij de aanleg van de snelweg A18 is een viaduct gebouwd en ligt de nieuwe doorgaande weg ten oosten van het plangebied. De woonwijk Dichteren grenst aan het plangebied. Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom.

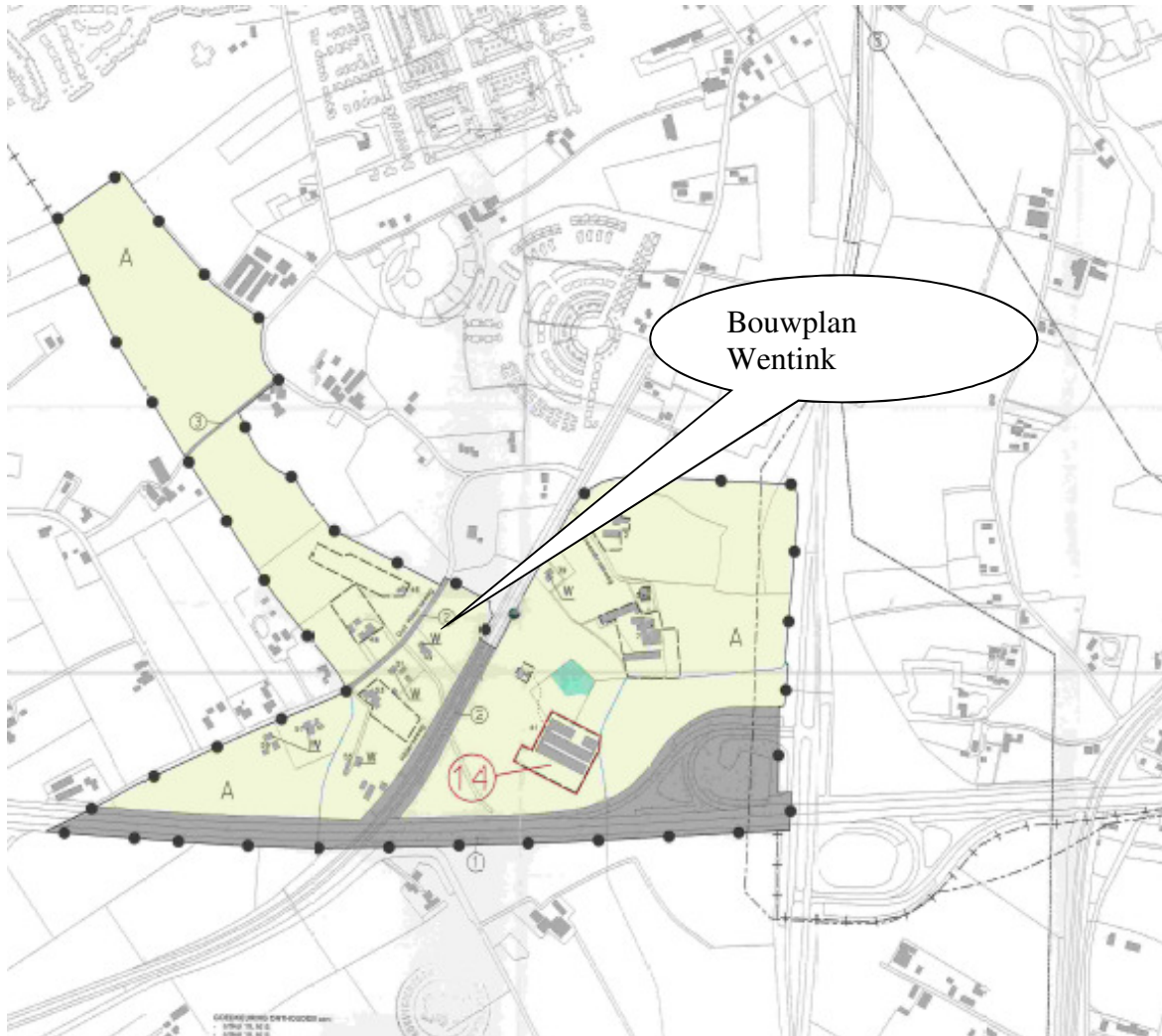


Lokale ligging plangebied perceel Wentink, Oud Kilderseweg, Doetinchem

Bron: Google Earth

### 1.3 Geldend bestemmingsplan en parapluperziening:

Het bouwplan Wentink ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002 vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, bevestigd per brief van 18 januari 2005- nr. RE2004.62745. De locatie ligt in de zone "agrarisch gebied".



Bestemmingsplankaart Buitengebied 2000, herziening 2002, kaartblad 3

Het agrarisch gebied is bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Naast de (met stippellijn) gekaderde agrarische bebouwingsvlakken liggen rond het plangebied diverse burgerwoningen.

De realisatie van een nieuw erf met woningen past niet in het bestemmingsplan.

#### Bestemmingsplan "Parapluperziening Buitengebied"

Op 11 juni 2009 is het bestemmingsplan "Parapluperziening Buitengebied" gewijzigd vastgesteld. De parapluperziening betreft diverse thema's waaronder het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, nieuwe landgoederen en landelijk wonen. De parapluperziening

regelt onder andere zaken zoals de grootte van bijgebouwen en de situering ten opzichte van het hoofdgebouw.

Op grond van paragraaf 11.1 van de parapluperziening hebben Burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid in verband met het bouwen van een woning(en) op een andere dan de slooplocatie. De Broekstraat 14 is een knellocatie op basis van de komst van de hoogspanningsleiding Doetinchem-Wesel 380 kV (<http://www.doetinchem-wesel380kv.nl/>). Hierdoor is het niet mogelijk om op deze locatie nieuw te bouwen en kan de sloopcapaciteit verplaatst worden volgens de voorwaarden van het VAB-beleid met meer dorpopwaarts bouwen en in een compact nieuw erf. Het voorliggende bouwplan past in de kaders van de parapluperziening.

De sanering van de agrarische opstallen en het behoud en herstel van de landschappelijke beplantingen op de slooplocatie Broekstraat 14 passen ook in de gebiedsvisie Wehlse Broeklanden (zie ook paragraaf 3.5.1).

*Conclusie:*

Een bouwplan voor de realisatie van een nieuw woonerf op het perceel aan de Oud Kilderseweg past in de parapluperziening maar niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor de realisatie van het bouwplan dient een planologische procedure te worden gevoerd.



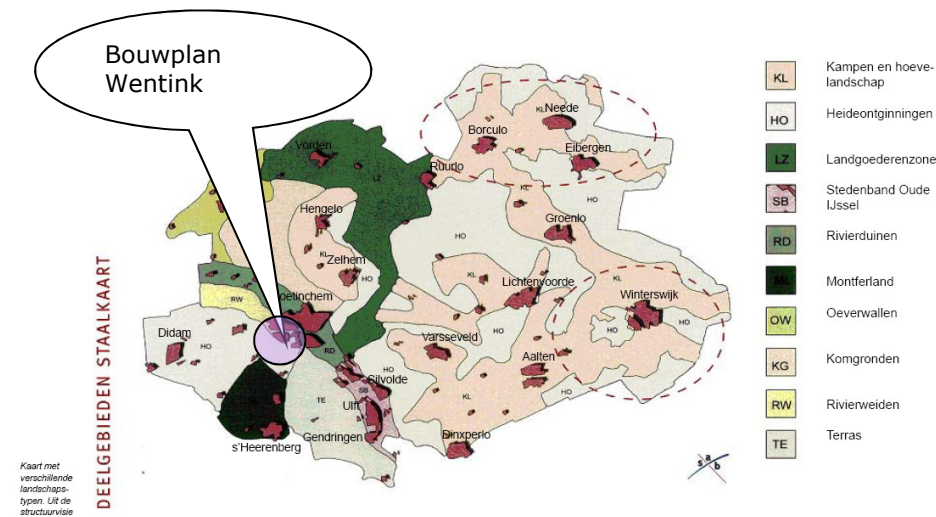
Zicht op het plangebied (bos) vanaf de kruising De Gasperilaan (rand woonwijk Dichteren)

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie en de ontwikkeling

#### 2.1.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in een landelijk gebied die volgens de (concept) Nota "Ruimtelijke Kwaliteit" van de regio Achterhoek is ingedeeld in de zone: "Heideontginningen". Dit is een globale zonering.



Er wordt in de praktijk gesproken over "Natte Heide en Broekontginningen" in dit relatief natte en laag gelegen gebied tussen Doetinchem, Kilder en Wehl – grenzend aan het Meerenbroek gebied - in het stroomdal van de Oude IJssel.

Het plangebied ligt in het oude rivierlandschap met oude stroomgeulen van de Oude IJssel op de rand van een geul en een middelhoog gelegen terrasrest (olijfgroen). Het plangebied is ontgonnen in de vorige eeuw. In de omgeving van het plangebied bevinden zich nog enkele agrarische bedrijven, deels al gestopt en deels nog actief.



Geomorfologie plangebied eo

bron: archeologische waardenkaart gemeente

Het plangebied ligt direct ten noorden van de Wehlse Beek welke waterloop de meest zuidelijke historische rivierloop volgt. De landschapsstructuren buigen met de beekloop mee van noord-zuid richting in noordwestelijke richting met langgerekte kavels parallel aan de beekloop. Ook de Broekstraat ten westen van het plangebied loopt parallel aan de beek en de contour van de woonwijk Dichteren is afgestemd op de stroomrichting van de Wehlse Beek. Het plangebied ligt in de "oksel" van de bocht in de landschappelijke patronen. In de negentiger jaren van de vorige eeuw zijn met de visie op de woonwijk Dichteren op het plangebied opgaande landschappelijke beplantingen gerealiseerd die een groene stadsrand zouden vormen. Een nieuwe structuur is de nieuwe Kilderseweg die met een viaduct over de snelweg A18 loopt. Het plangebied ligt daarmee in een groene buffer in de vork tussen de Oud Kilderseweg, Gasperilaan en Kilderseweg. Bij de aanleg van de woonwijk Dichteren is in de westelijke stadsrand een smalle groenzone ingericht met vooral boombeplantingen en holle grasbermen uitmondend in een wadi met ecologische inrichting in de oksel nabij de rotonde Gasperilaan.

De ruimte bepalende patronen rond het plangebied lopen vanuit de stad in zuidwestelijke richting. Dit is de historische bebouwing langs de Oud Kilderseweg met opgaande beplantingen en de nieuwe Kilderseweg met laanbomen en de bosvormige aanplant van de taluds van het viaduct. Het plangebied zelf is in 1996 ingeplant met een kern van opgaand bos met een zoom van heesters (struweel). De ecologische doelstellingen van de aanplant zijn niet geheel tot haar recht gekomen. Wel vormt het plangebied de beoogde groene buffer tussen de stad en het open landschap.



Landschapsstructuur plangebied e.o. en mogelijke inpassing bouwplan Wentink en compensatie

### 2.1.2 Ontwikkelingen:

De familie Wentink heeft het initiatief genomen tot de ontwikkeling van een nieuw woonerf van twee woningen met een gemeenschappelijk bijgebouw en erf.



Het initiatief is ambtelijk en bestuurlijk besproken waarbij een principe akkoord is gegeven voor de medewerking aan de planologische procedure op deze locatie en in de hierna getoonde situering en vormgeving.

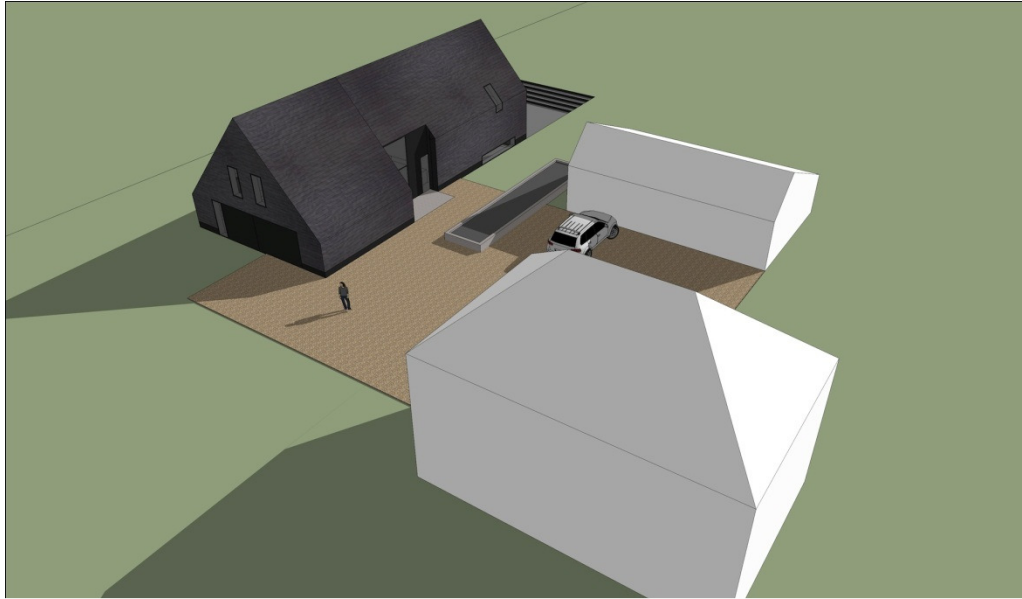
Het bouwplan heeft een positieve beoordeling van de welstandscommissie gekregen, d.d. 10 november 2011. Het voorliggende voorontwerp zal verder worden uitgewerkt voor een omgevingsvergunning (bouwvergunning). De bijgaande impressies zijn van Goldewijk design & build uit Doetinchem. Het bouwplan betreft een hoofdgebouw vormgegeven als een formeel landhuis met een tweede woning in "schuurarchitectuur" geïnspireerd op historische agrarische bouwvormen. Het bijgebouw is vormgegeven als een streekeigen kapschuur met asymmetrische nok en ongelijke dakhelling. De woningen vormen te samen een erfvormig cluster. Alle bouwdelen worden voorzien van een trasraam (of basement) plint om het landelijke karakter te benadrukken.



Aanzichten ontwerp bebouwing woonerf Wentink

Bron: Goldewijk design & build

De tweede woning is ontworpen door architectenbureau Boetzkes|Helder. De woning is in nokrichting gedraaid ten opzichte van het voorontwerp en heeft een inpandig bijgebouw. Deze inpassing heeft de instemming van welstand, d.d. 25 oktober 2012.

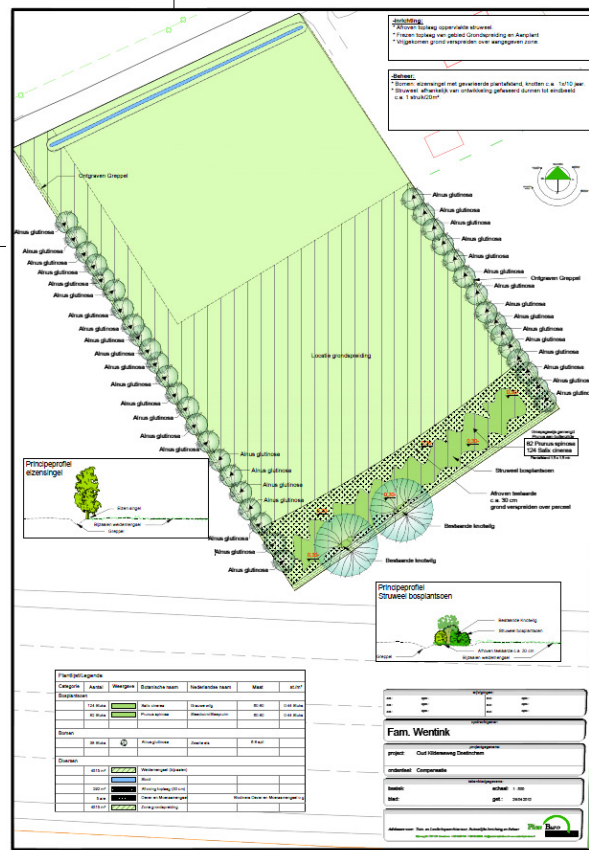


Impressies gewijzigde DO ontwerp 2<sup>e</sup> woning (incl. 90 graden draaiing nokrichting)



De woning heeft een verlaagd woondeel aan de achterzijde (zuid-oost). Dit lagere deel sluit aan op de bestaande maaiveldhoogte van het perceel. Het erf en de toegangsweg worden verhoogd aangelegd (ca. 45 cm.) in afstemming op de hoogte van de Oud Kilderseweg.

De woningen worden ingepast met een landschapsplan (zie bijlage). In dit plan wordt het bestaande bosje met kern van opgaande bomen (essen) en de zoom van heesterstruweel aangepast aan de nieuwe functie en inrichting van het perceel. Het bosje is na de aanplant in 1996 niet meer gesnoeid of gedund en er is nu achterstalligheid in beheer. Ten behoeve van een duurzame instandhouding zal het na inpassing van het woonerf resterende oostelijke deel van het bosje worden gedund en wordt het struweel uitgebreid. In beeld ontstaat een geïntegreerde inrichting met de ecologische zone van de wadi op gemeentegrond aan de Gasperilaan. De objecten versterken elkaar in ecologische kwaliteiten met de natte vegetatie op gemeente grond en de opgaande struweel en boombeplantingen op het plangebied.



Verkleinde landschapsplankaarten (groot formaat op bijlage).

Ontwerp: Planburo Oosterink

Met de uitbreiding van heesterstruweel als zoom en de ruimtelijke en ecologische integratie met de inrichting op gemeentegrond vindt compensatie plaats voor een gedeelte van de te saneren bomen op het westelijke deel van het plangebied. Rond het erf worden hagen aangeplant en de oude knotbomen langs de Oud Kilderseweg worden ingepast. Daarnaast worden ter compensatie van de sanering van een deel van het bosje kavelgrensbeplantingen aangebracht op de perceel nabij de snelweg A18. Dit betreft een elzensingel en een wilgenstruweel. Dit past in de landschappelijk context van de inrichting van de broeklanden langs de Wehlse Beek. Daarnaast is de revitalisering van de erfbeplantingen op de locatie van de te slopen schuren aan de Broekstraat 14 onderdeel van de compensatie. Met een gericht snoei- en dunningsplan wordt de erfbeplanting duurzaam hersteld en in beeld geborgd.



In te passen oude knotwilgen langs de Oud Kilderseweg      deels te saneren jonge essen opstand

De nieuwe woningen en het erf staan in een lichte verdraaiing ten opzichte van de Oud Kilderseweg parallel aan de kavelgrenzen noord en zuid en volgens daarmee het gevarieerde patronen van bebouwing langs de weg. De woningen staan aan een gezamenlijk erf en worden ontsloten door een gemeenschappelijke oprit.

Op het voorterrein wordt een wadi aangelegd voor infiltratie van hemelwater. Deze wadi sluit in beeld en karakter aan op de bestaande gemeentelijke wadi ten noorden van het plangebied. Met deze situering en inrichting voegt het bouwplan zich in de landschappelijke structuur van de omgeving van het plangebied. De aanpassingen in de inrichting van het perceel passen in de randschappelijke groenstructuur van de stadsrand van Dichteren en de nieuwe groenstructuur langs de Kilderseweg. De ruimtelijke integratie met het ecologisch ingerichte infiltratiegebied (wadi) op gemeentelijk terrein was uitgangspunt bij de inpassing.

Het beplantingssortiment is bepaald op basis van de advieslijst "inheemse bomen en struiken in de gemeente Doetinchem", uitgave mei 2006, gemeente Doetinchem.



De bestaande inrit naar het perceel wordt ook de nieuwe inrit naar het woonef.

## 2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden

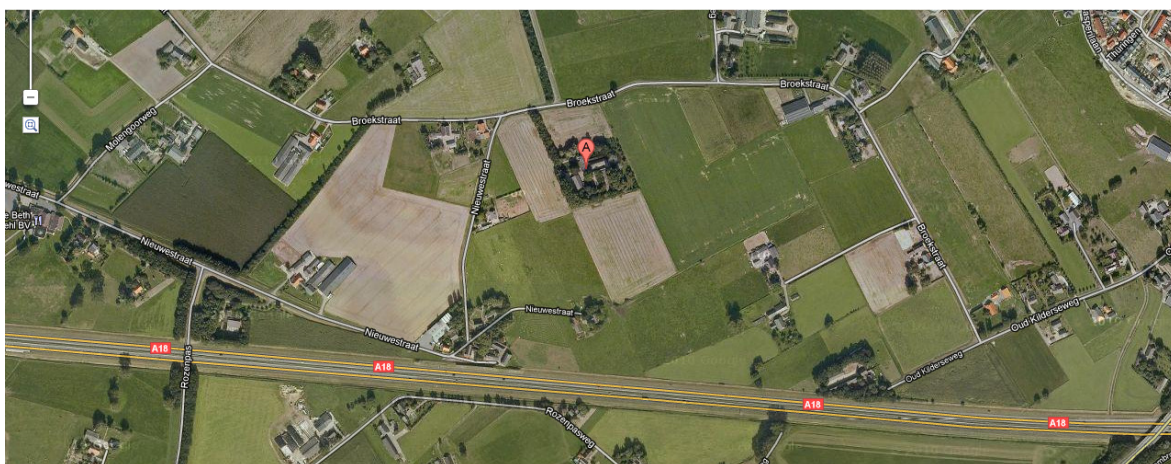
De bouw van de woningen op het perceel Wentink zal plaatsvinden in het kader van maatwerk ten aanzien van kwaliteitswinst in verband met sloop van overtollige bebouwing in de Wehlse Broeklanden op basis van de gebiedsvisie en de vervangende bouw in de stadsrand van de woonwijk Dichteren.

In de nota "bestemmingsplan parapluperzorging buitengebied" (zie ook paragraaf 1.3) zijn strikte voorwaarden opgenomen voor de bouw van woningen op een andere situatie dan de slooplocatie. Dit is onder andere als de bouw van woning(en) niet mogelijk is op basis van natuur- en milieuwetgeving of niet wenselijk op basis van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voor de slooplocatie moeten kwaliteitswinstpunten voor landschap en cultuurhistorie ontstaan.

De kwaliteitswinstpunten zijn puntsgewijs:

- De bebouwing (overtollige varkensschuren) verdwijnt totaal uit de te beschermen en te ontwikkelen "Wehlse Broeklanden";
- Het resterende boerenerf met deels karakteristieke bebouwing wordt niet aangetast door nieuwbouw;
- De verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de erfbepanting aan de Broekstraat en de ecologische opwaardering van de situatie van het bosje rond het nieuwe erf aan de Kilderseweg;
- Tevens compensatie van inrichting van een derde perceel agrarische grond nabij de snelweg A18;
- Het woningbouwprogramma (task force) vermindert met één woning.

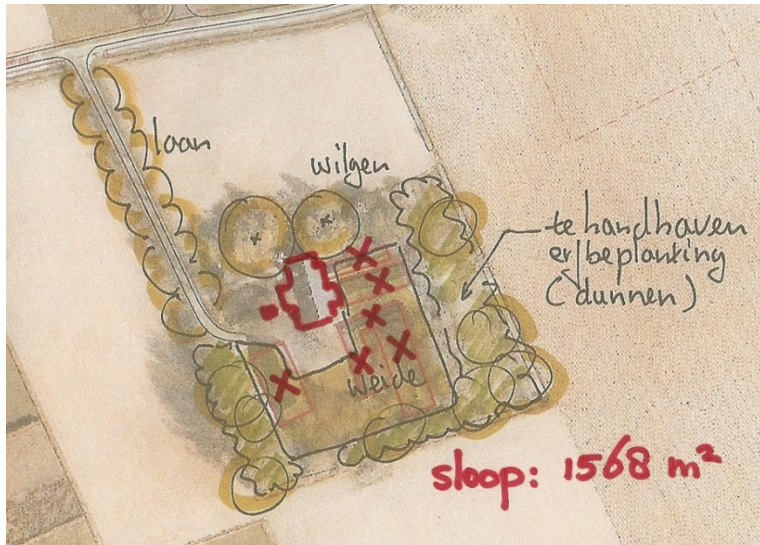
De nadelen van nieuwbouw op een maagdelijke locatie zijn beperkt omdat het de bouw betreft in de stadsrand van Doetinchem direct grenzend aan de woonwijk Dichteren en in het lint van bebouwing aan de Oud Kilderseweg. Er is dan geen sprake van een verdere verdichting en versnippering van het buitengebied met woningen. De eerder bestede gelden voor subsidie aan het bosje aan de Oud Kilderseweg worden ruimschoots gecompenseerd door de meerwaarde voor natuur- en landschap op basis van het landschapsplan met integratie van de natuurinrichting in de infiltratiezone op gemeentelijke grond. Daarnaast wordt op de locatie van de te saneren agrarische bebouwing aan de Broekstraat 14 de bestaande landschappelijk beplantingen gerevitaliseerd met een gericht snoei- en dunningsplan.



Locatie Broekstraat 14 te Wehl, te saneren agrarische bebouwing

De bouw van de woningen is mogelijk op basis van de bouw- en slooprechten (optie) van 1568 m<sup>2</sup> te saneren agrarische bedrijfsgebouwen op een vereveningslocatie (Seesink)

aan de Broekstraat 14 in Wehl en op basis van afspraken in de zogenaamde "task-force" ten aanzien van vervangende bouw.



Slooplocatie Broekstraak 14

De sloopcapaciteit is 1.568 m<sup>2</sup>. Dit levert op de nieuwbouwlocatie de mogelijkheid voor de bouw van 2 woningen met een totaal bouwvolume van 1.568-200 m<sup>2</sup>= 1.368 m<sup>3</sup>. Voor beide woningen is dan rekening gehouden met 100 m<sup>2</sup> bijgebouw. Voor de hoofdwooning wordt een bouwvolume van 743 m<sup>3</sup> gehanteerd met een vrijstaand bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> (375 m<sup>3</sup>) en voor de 2<sup>e</sup> woning een volume van 623 m<sup>3</sup> en een inpandig bijgebouw van 73 m<sup>2</sup> (380m<sup>3</sup>).

De vereveningslocatie betreft te slopen agrarische bebouwing aan de Broekstraat 14. Hier blijft alleen de woning met een klein bijgebouw (bakhuisje) staan en worden de overige agrarische schuren en loodsen gesaneerd. De voormalige deel van de boerderij blijft gehandhaafd als inpandig bijgebouw. Samen met het bakhuisje is dit meer dan 100m<sup>2</sup> conform de criteria van de parapluperziening van het bestemmingsplan.

Een van de voorwaarden binnen het VAB beleid is dat de nieuwbouw de nodige ruimtelijke kwaliteit dient te verzekeren. Dat stelt eisen aan de landschappelijke inpassing, de erfindeling, de situering van de bebouwing en de ontsluiting. Voor het onderhavige maatwerk initiatief worden vergelijkbare eisen gesteld waaronder een landschapsplan voor de bestaande situatie bosje Oud Kilderseweg en voor de compensatie op een perceel nabij de snelweg.

De inpassing is beschreven onder paragraaf 2.1 ontwikkelingen.

Voor de knellocatie aan de Broekstraat wordt separaat onderzoek gedaan naar diverse milieuaspecten en inrichting en beheer van de toekomstige situatie. Dit is opgenomen in de "Quickscan milieuonderzoeken Seesink Broekstraat 14 Wehl PBO 27 03 2012 definitief". Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan deze Ruimtelijke Onderbouwing.

De sanering van de agrarische bebouwing op de locatie Broekstraat 14 is onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van het nieuwe woonerf Wentink aan de Oud Kilderseweg. De planologische procedure voor bestemmingswijziging wordt parallel doorlopen met dit initiatief.

Naast het kader van het voornoemde VAB beleid en de te voeren planologische procedure zijn de volgende, separaat te doorlopen procedures benodigd voor de Broekstraat 14:

- De intrekking van de milieuvergunning;
- Een omgevingsvergunning (slopen).

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het beleid van de verschillende overheden geresumeerd en wordt het initiatief aan dit beleid getoetst. Per paragraaf wordt een deelconclusie getrokken en aangegeven op welke wijze het initiatief past c.q. passend is te maken en eventueel onder welke voorwaarden.

### 3.2 Rijksbeleid

#### Ruimtelijk beleid:

Het nationaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de "Nota Ruimte" met een looptijd tot 2020. Voor de periode 2020-2030 is een doorkijk opgenomen naar de lange termijn. De Nota Ruimte is door de Tweede en de Eerste Kamer der Staten-Generaal goedgekeurd en vastgesteld op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte beschikbare oppervlak in Nederland.

Meer specifiek richt de regering zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de Provincie. De gemeenten hebben vervolgens het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus als naar meer ruimte in en om de woning.

Ten aanzien van het landelijk gebied zijn de volgende beleidsspeerpunten bepaald.

Provincies bepalen in overleg met (samenwerkende) gemeenten de aard en omvang van de verstedelijking in het landelijk gebied. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid

om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking

tegen te komen. Ze zullen onder andere hun bestemmingsplannen hierop moeten inrichten. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Het gaat hierbij niet alleen om vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook bijvoorbeeld zorginstellingen en kazernes die hun functie verliezen. De Nota Ruimte maakt onderscheid in de volgende categorieën:

- Hergebruik van vrijkomende bebouwing: vrijkomende bebouwing kan worden omgezet naar een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan hierbij gaan om aan het buitengebied gelieerde functies zoals recreatie, maar ook om niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten zoals galerieën, kinderdagverblijven advies- en architectenbureaus of mantelzorginstellingen en andere op lokale bedrijvigheid gerichte activiteiten die het gebiedskarakter niet schaden;
- 'Ruimte voor ruimte': om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, is er de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor woningen terug te bouwen. Hierbij gaat het om een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- Nieuwbouw in het buitengebied: soms kan voor verbetering van het buitengebied nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor de creatie van ruimte voor waterberging.

Het rijk vraagt de provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten.

*Conclusie:*

Het onderhavige bouwinitiatief past in het ruimtelijke Rijksbeleid ten aanzien van de "Ruimte voor Ruimte" doelstellingen, duurzame ontwikkeling van een vitaal platteland en de mogelijkheden voor nieuwbouw voor wonen en werken in het buitengebied.

Waterbeleid:

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport "Waterbeleid voor de 21e eeuw", een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Het standpunt is door het kabinet overgenomen en als beleid vastgesteld.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets (= een procesinstrument). Zo nodig moeten, in overleg met het waterschap, compensatiemaatregelen worden getroffen.



De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit'.

*Conclusie:*

Voor het onderhavige bouwplan dient een watertoets plaats te vinden.

### 3.3 Provinciaal beleid

In het " Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio's", vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005, is bundelingsbeleid een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met de verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen " bestaand bebouwd gebied" en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Op basis van het streekplan is wonen en werken in het buitengebied beperkt mogelijk.

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 staat de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied onder druk. De primaire productie van land- en tuinbouw heeft een steeds kleiner aandeel in de regionale economie. Ook de kwaliteit van de natuur staat onder druk, mede als gevolg van versnippering van ecologische verbanden, en de milieukwaliteit van bodem en water. De vitaliteit van het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'.

In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe.

Voor een samenhangende impuls in het functioneren van het landelijk gebied wordt in de

komende jaren het Reconstructieplan Achterhoek-Liemers uitgevoerd. De ecologische hoofdstructuur wordt gerealiseerd en tevens wordt ingezet op verbetering van de noodzakelijke milieu- en waterkwaliteit voor de beoogde natuurdoelen.

Vanwege ontwikkelingen in de landbouw ten aanzien van schaalvergroting beëindigen veel agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering. Deze schaalvergroting heeft mede tot gevolg dat het landschap verschaalt en de kwaliteit van natuur onder druk komt te staan. Door nieuwe functies onder te brengen in (voormalige agrarische) bebouwing ziet de provincie mogelijkheden om de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een impuls te geven.

De provincie heeft aangegeven dat bij toepassing van functieverandering verevening plaatsvindt. Uitgangspunt is dat wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. De ruimtelijke kwaliteit kan op omgevingsniveau

verbeterd worden door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, e.d.

De algemene voorwaarden voor functieverandering zijn:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeente de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Bij functieverandering naar wonen kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk in één gebouw komen en hoogstens in twee gebouwen.

Daarbij wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing (alle bebouwing exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouwen worden gebruikt, dienen te worden gesloopt. De provincie is van oordeel dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet worden aangetast, waardoor functieverandering naar wonen ook toepasbaar is in het groenblauwe raamwerk.

#### *Conclusie:*

Het onderhavige bouwplan past in het provinciale ruimtelijke beleid door de sanering van overtollige agrarische bebouwing, de doelstellingen voor een vitaal en leefbaar platteland en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

#### Waterplan Gelderland 2010-2015

De stroomgebiedsbenadering is erop gericht waterhuishoudkundige problemen niet af te wentelen op andere stroomgebieden. Het nieuwe waterbeleid moet meer aansturen op gebiedsgerichte en resultaatgerichte uitvoering en het nieuwe waterbeleid moet samenwerking

tussen de verschillende uitvoerende instanties bevorderen.

Het waterbeheer heeft betrekking op de thema's 'veiligheid tegen hoogwater', 'droge

voeten en water voor droge tijden', 'natte natuur', 'schoon water in gebieden' en 'schoon water uit de kraan'. Het Waterhuishoudingsplan dient om tenminste de algemeen voorkomende planten en dieren voldoende levenskansen te bieden en te voorzien in water

dat geschikt is voor de verschillende functies. De achteruitgang van de waterkwaliteit moet worden voorkomen en de waterhuishoudkundige functies dienen te worden beschermd.

Met name voor de functies natuur en waterberging is daar een planologische bescherming in gemeentelijke bestemmingsplannen voor nodig. Daarom kent de provincie

Gelderland beleid voor functies, dat afhankelijk is van het grondgebruik op een bepaalde plek. De functies die worden onderscheiden zijn: natte natuur, landbouw, stedelijk gebied, zwemwater, drinkwater, waterkering, regionale waterberging en beroepsscheepvaart.

*Conclusie:*

Het hemelwater van het onderhavige bouwplan dient op het perceel te worden geïnfiltreerd.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### 3.4.1 Regio Achterhoek

Door de Regio Achterhoek is met de beleidsvisie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" een groter nieuw- en verbouwooppervlak mogelijk gemaakt. Daar moet dan wel compensatie (verevening) tegenover staan. Dat kan de sloop van andere gebouwen zijn, een groene herbestemming van terreinen, het behoud van karakteristieke of monumentale gebouwen, betere infrastructuur of recreatieve voorzieningen.

Door de ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw en defensie verliezen veel, vooral agrarische gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied, de komende periode hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet agrarische activiteiten of burgers die aanvullende aan het landelijk gebied gebonden activiteiten willen ontplooiën.

De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze (her)gebruikt kunnen worden. Door de functie van bijvoorbeeld leegstaande stallen of schuren te veranderen in woon- en werkfuncties of bijvoorbeeld de uitbouw van de recreatieve gebruiksfuncties of uitbreiding of toevoeging van andere niet storende of agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten. Op deze wijze worden in combinatie met bestaande bebouwing, geen extra losstaande bouwlocaties toegevoegd.

Met deze verandering of uitbouw van de functie wordt in een behoefte voorzien. Daarbij krijgt de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied een impuls. Hergebruik van gebouwen moet het uitgangspunt zijn, maar vervangende nieuwbouw is onder voorwaarden ook mogelijk. De woon- of verblijfseenheden moeten voorzien in de regionale behoefte. Het verbouwen of terugbouwen van één woning is niet toegestaan; er moet een gebouw met meerdere wooneenheden komen. De landschappelijke kwaliteit van een gebied mag niet slechter worden en moet bij voorkeur door de functieverandering verbeteren.

Alleen voor werkfuncties gelden beperkingen.

Het hergebruik of functieveranderingsbeleid voor wonen kan plaatsvinden middels de sloop van alle gebouwen (exclusief de bestaande (bedrijfs)woning) en nieuwbouw.

Uitgangspunt is dat de bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met 50%. Daarnaast

kunnen verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en een financiële bijdrage worden ingezet als vormen van verevening.

*Conclusie:*

Het bouwplan past in het regionaal beleid door de sanering van overtollige agrarische bebouwing en de nieuwbouw in aansluiting op of nabij bestaande bebouwing en aangepast op de regionale behoefte. Het initiatief is maatwerk, zie paragraaf 2.2

### 3.4.2 Waterschapsbeleid

Het plangebied valt onder het werkgebied van het Waterschap Rijn & IJssel.

Waterschap Rijn en IJssel ziet zijn taken niet los van elkaar, maar als een samenhangend geheel om zo goed mogelijk voor het watersysteem te zorgen. Dat wordt ook wel 'integraal waterbeheer' genoemd. Om hier een goede invulling aan te kunnen geven heeft het waterschap het [Waterbeheerplan 2010-2015](#) vastgesteld. Dit plan beschrijft het beleid op hoofdlijnen voor de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen in het beheersgebied van het waterschap. Het plan sluit aan op de beleidskaders van de provincies Gelderland en Overijssel en het Rijk, zoals opgenomen in de provinciale waterhuishoudingsplannen en de Kaderrichtlijn Water. Ook sluit het plan aan op de [Waterplan](#) van het waterschap en de gemeente uit 2003.

De hoofdthema's in het waterbeheer zijn schoon water, levend water en functioneel water. Bij 'schoon water' gaat het om het verbeteren van de waterkwaliteit. Dit doet het waterschap door het zuiveren van afvalwater, verbeteren van de afvalwaterketen, het schoonmaken van waterbodems, aanpakken van diffuse vervuiling en door grensoverschrijdende samenwerking.

Bij 'levend water' gaat het om het vergroten van de natuurlijkheid en aantrekkelijkheid van het water. Het waterschap zet zich in voor de ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van diverse watergangen en voor effectief en functioneel onderhoud.

Bij 'functioneel water' gaat het om de veiligheid van de dijken, een optimaal waterpeil, het recreatief gebruik van water en om het beheer van de Oude IJssel als vaarweg voor de beroepsvaart en recreatievaart.

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en taken op het gebied van de hoeveelheid en de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen.

Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap Rijn en IJssel bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, zal onder andere geschieden door:

- het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;
- het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en waar nodig het realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk in samenspraak met gemeenten en belanghebbenden.

*Conclusie:*

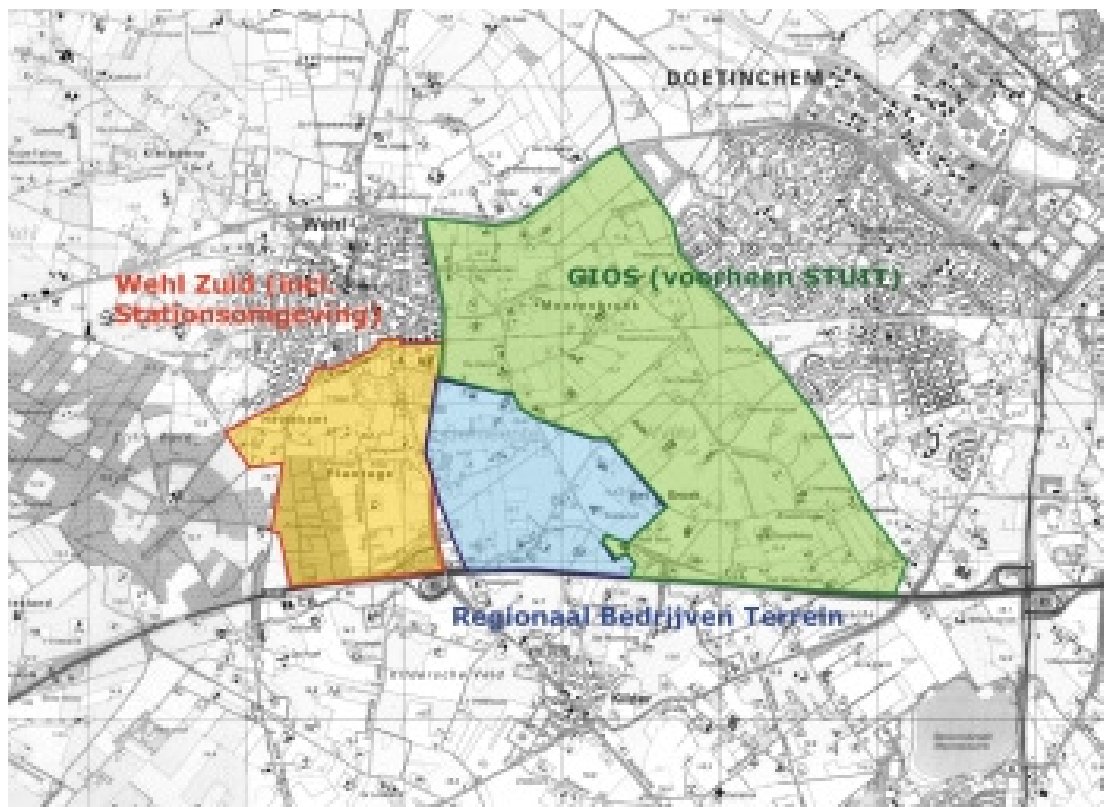
Het bouwplan past in het waterschapsbeleid indien het hemelwater niet direct wordt afgevoerd en dit niet leidt tot een verandering voor de grond- en oppervlaktewaterpeilen.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 Structuurvisie

Er zijn grote veranderingen op komst in het Land van Wehl. Het Land van Wehl ligt ruwweg tussen de kernen Wehl en Doetinchem, tussen de Broekhuizerstraat en de Rijksweg A18 en het aansluitende gebied tussen de kern Wehl en de Rijksweg A18. Dit gebied is een uitbreidingslocatie voor wonen in Wehl-Zuid en werken op het regionaal bedrijventerrein.

Kenmerkend voor de ontwikkelingen in het Land van Wehl is dat bebouwing en natuur in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Natuur, recreatie en landschap krijgen een belangrijke plaats in het overgangsgebied tussen de stad en het landelijk gebied, het zogenaamde groen-in-en-om-de-stad-gebied (GIOSgebied).



De gemeente startte in 2005 met het denken over een passende invulling van het gebied en kreeg veel medewerking van bewoners en andere betrokkenen. Op basis van dit werk stelde de raad begin 2006 de kaders vast, waarna in het najaar van 2006 het voorontwerp structuurplan klaar was voor de inspraak. Op 7 juni 2007 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Land van Wehl (deel I; deel II) vastgesteld.

Het plangebied Land van Wehl bestaat uit drie deelgebieden:

- Wehl-Zuid (geel)
- Regionaal bedrijventerrein (blauw)
- GIOS-gebied (groen)

Het bouwplan Wentink grenst aan het GIOS gebied maar ligt er formeel (net) niet binnen.

## **GIOS**

GIOS betekent groen in en om de stad. Het GIOS-gebied is de overgangszone van stedelijk naar landelijk gebied. Het gebied sluit aan op de stedelijke uitbreiding van Doetinchem met De Huet en Wijnbergen-Dichteren.

Eerder onderzoek naar het GIOS-gebied, in opdracht van de provincie Gelderland, heeft duidelijk gemaakt dat dit gebied veel kwaliteiten heeft. Het is een aaneengesloten groene ruimte met aanwezige kwaliteiten, grenzend aan de stad. Om deze kwaliteiten niet verloren te laten gaan, heeft de gemeente Doetinchem een visie ontwikkeld op de toekomstige inrichting van dit gebied. De gemeente wil, samen met andere partijen zoals belangenorganisaties voor natuur en agrariers, de kansen voor het GIOS onderkennen en benutten. Het GIOS-gebied biedt kansen voor recreatie. Bijvoorbeeld voor meer actieve recreatie, zoals een golfbaan of sportvelden. Maar, ook voor fietsen en wandelen. Mogelijke ingrepen in het GIOS moeten dan ook vooral gericht zijn op het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied voor fietsers en wandelaars. Bijvoorbeeld door de aanleg van fiets- en wandelroutes, onder andere over de Wehlse Beek. Ook het water speelt een belangrijke rol in het gebied. De Wehlse Beek moet in de toekomstige inrichting een belangrijke plek krijgen.

Het GIOS gebied heet nu "Wehlse Broeklanden". Dit is een gebied dat ingericht wordt voor een samenhang van natuur, landschap en recreatie. Er is een gebiedsvisie Wehlse Broeklanden opgesteld en deze is vastgesteld door zowel de commissie Wehlse Broeklanden, het college en de raad.

### *Conclusie:*

Het onderhavige bouwplan Wentink ligt formeel niet in het GIOS gebied maar de aard van inrichting past wel in de principes van het GIOS gebied.

## **Recreëren in de Wehlse Broeklanden**

De gemeente Doetinchem werkt aan versterking van landschap, recreatie en natuur in het gebied tussen Doetinchem en Wehl (voorheen GIOS, groen in en op de stad).

*Actueel bericht, 6 augustus 2009*

### Recreëren in de Wehlse Broeklanden

Het gebied heeft de naam Wehlse Broeklanden meegekregen, bedacht door de Oudheidkundige vereniging Wehl, en is 800 hectare groot.

In de Wehlse Broeklanden wordt twintig kilometer aan wandelpad, tien kilometer fietspad en vijf kilometer ruiterspad aangelegd. Het project heeft niet alleen recreatieve doeleinden. De gemeente wil ook verbreding van agrarische activiteiten in het gebied bevorderen en partijen enthousiast maken om ontwikkelingen in het gebied op te pakken. Het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is tevens een belangrijk doel van het project.

### **Commissie Wehlse Broeklanden**

Er is een commissie Wehlse Broeklanden ingesteld die onder leiding van de gemeente meedenkt over de plannen en ideeën, onderling ervaringen uitwisselt en waarin ieder vanuit zijn eigen invalshoek bijdraagt aan de uitvoering van de plannen. In deze commissie zijn onder andere bewoners, LTO, Staatsbosbeheer en IVN/KNNV vertegenwoordigd

In juni heeft de gemeenteraad de kredietaanvraag voor het project goedgekeurd. Naar verwachting kan in januari 2010 het eerste gedeelte van het gebied opgesteld worden voor recreatie.

### 3.5.2 Landschapsonwikkelingsplan

De gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek hebben gezamenlijk een landschapsonwikkelingsplan (LOP+) opgesteld waarin zij vastleggen hoe zij het historisch cultuurlandschap willen beschermen, waar nodig verbeteren en vooral ook bruikbaar maken. Niet alleen natuur en landschap krijgen daarbij aandacht, maar ook economie, leefbaarheid, toerisme en recreatie. Daarom is er de + aan de term toegevoegd: LOP+. Het LOP+ heeft een looptijd van ongeveer tien jaar.

#### *Doel*

Het doel van het LOP+ is de inrichting van het gebied vorm te geven. Het stimuleert gewenste ontwikkelingen, zoals het (opnieuw) aanleggen en beheren van landschapselementen, het realiseren van ecologische verbindingzones, het verbinden van recreatieve en economische activiteiten en het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen, zoals de "verrommeling" van het landschap.



#### *Deelgebieden en werkboeken*

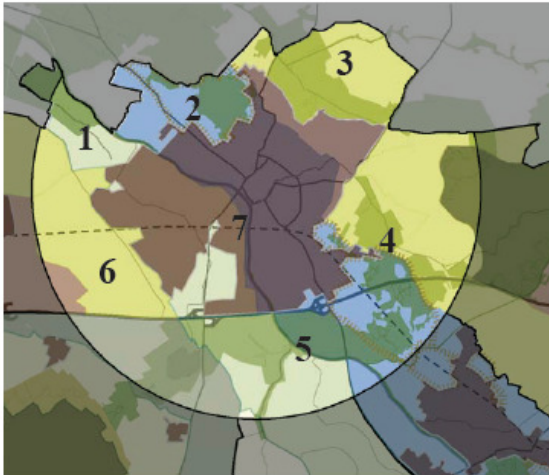
Op basis van landschappelijke samenhang is het grondgebied van Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek onderverdeeld in zeven kleinere gebieden. De drie gemeenten hebben voor elk gebied een aantal specifieke landschappelijke kenmerken geformuleerd met daarbij behorende opgaven.

Per deelgebied is daarvoor een werkboek ontwikkeld, dat als hulpmiddel kan fungeren bij het uitwerken van plannen en het toepassen van de richtlijnen van het LOP.

De deelgebieden zijn:

1. De Montferlandsche Berg
2. Azewijn en omgeving
3. Dorpen langs de Oude IJssel
4. Zandgebied rondom Varsseveld
5. Zandgebied rondom Didam en Wehl
6. De stad Doetinchem
7. Gebied van Slingebeek tot Waalsche Water

Voor het plangebied Wentink is het deelgebied 6: "De Stad Doetinchem" relevant. Voor het deelgebied 6 De stad Doetinchem e.o. zijn weer deelgebieden bepaald. Voor het plangebied is het deelgebied 4 "o.a. de rivierduinen c.a." van toepassing. Het betreft een in een werkboek vervat beleid voor deze landschappelijke eenheid.



*Deelgebieden rondom Doetinchem:*

- 1) het uiterwaarden landschap ten noordwesten van de stad,
- 2) de Kruisbergsche Bossen ten noorden van de stad,
- 3) het Broek ten noordoosten,
- 4) de landgoederen, het kampenlandschap, de rivierduinen en het natte elzenbroekbos aan de oostzijde,
- 5) de stroomvlakte van de Oude IJssel ten zuiden van de stad;
- 6) het broekgebied ten westen van de stad (GIOS-gebied);
- 7) enkele groene plekken binnen de stadsgrenzen

Het plangebied is onderdeel van de verstedelijkte stadsrand van Doetinchem. Een zone die volgens het LOP "verrandschappelijkt" moet worden. Dat wil zeggen de juiste mix tussen stedelijke aspecten en een landschappelijke inrichting. In de werkboeken is het "landschapsensemble" uitgewerkt met specifieke eigen landschapselementen.





#### 10. Deelgebieden in het eigentijdse landschapsensemble

Iedere zone binnen het landschapsensemble krijgt zijn eigen karakteristieke landschapselementen, zie ook het betreffende werkboek waar dit deelgebied invalt:

1. De oeroude Usselstromen: het komgebied bij Barfham
2. De Oude Usselstroom: het dal bij Langerak en de rivierduinen met de Kruisbergse Bossen
3. De zoom van het zand: het Broek
4. De zoom van het zand: het agrarisch landschap bij Uzevoorde
5. De zoom van het zand: Broekbos de Zumppe
6. De Oude Usselstroom: het dal ten zuiden van Doetinchem en de rivierduinen met de Wrange
7. De oeroude Usselstromen: het gebied rond het Waalse Water en kasteel Kernnade
8. De open flank van de berg: het gebied tussen Braamt en Doetinchem
9. De zoom van het zand: groen in en om de stad (GIOS-Meerenbroek)

Voor het deelgebied 9 (De zoom van het zand, groen in en om de stad (GIOS) Meerenbroek) worden genoemd: (meidoorn)hagen, struwelen, opgaande bomen, kleinere bosjes.

De inrichting van het plangebied zoals beschreven onder paragraaf 2.3 (landschapsplan) past in deze gebiedsvisie.

Concreet betekent dit voor het plangebied het behoud en de versterking van het karakter met groene landschapselementen in een gemengd en multifunctioneel buitengebied op basis van broekontginningen in de stadsrand van Doetinchem.

#### *Conclusie:*

Het onderhavige bouwplan Wentink past in het gemeentelijke landschapsbeleid en de gewenste inrichting van het deelgebied volgens het handboek.

#### 3.5.3 VAB-Beleid.

*Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied*

Op 19 maart 2007 is door de raad van de gemeente Doetinchem het beleidskader "hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied" vastgesteld. Hierin is de visie op sloop/hergebruik/behoud van vrijkomende agrarische bebouwing door de gemeente Doetinchem verder uitgewerkt. In ruil voor sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van woningen (of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen). Door de opbrengst van een extra bouwkaavel (of woonvergunning) in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denkt de gemeente Doetinchem de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied

per saldo vergroot. De regeling is bedoeld om lege bedrijfsgebouwen te saneren en zodoende de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Het voorliggende geval sluit op dit beleid aan, er is echter sprake van vervangende herbouw op een locatie elders. Dit is maatwerk op basis van te verkrijgen kwaliteitswinst voor beide locaties (sloop en bouw), zie paragraaf 2.2. Hiervoor moet de initiatiefnemer conform VAB- beleid slooprecht van de te slopen varkensschuren inzetten conform de strategie voor omzetting van m2 sloopoppervlakte naar m3 bouwvolume. Dit is het geval.

### 3.5.4 Cultuurhistorie

Op 3 november 2008 heeft de gemeenteraad de nota 'Doetinchem: cultuurhistorierijk' definitief vastgesteld als beleidskader en structuurvisie. Dit betekent dat de cultuurhistorie aan het begin van de planvorming wordt opgenomen en als serieus onderdeel zal meewegen in bestemmingsplannen. De nota 'Doetinchem: Cultuurhistorierijk' beoogt Doetinchem op de kaart te zetten als cultuurhistorierijke gemeente.



Zo wordt het buitengebied geïnventariseerd en is het industrieel erfgoed en de naoorlogse stedenbouw onderzocht op waarde en toekomstige mogelijkheden.

Ook wordt er veel aandacht geschonken aan kwaliteits verhogende maatregelen met betrekking tot onderzoek, waardering, bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. Er is een eigen gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart gemaakt.

Voor elk onderhavig plangebied betekent dit dat de cultuurhistorische en archeologische waarden onderzocht, zonodig beschermt en ingepast dienen te worden. Als 1<sup>e</sup> fase wordt prioriteit gegeven aan het onderzoek en de documentatie voor:

1. Het industrieel erfgoed;
2. De (na)oorlogse architectuur en stedenbouw;
3. De boerderijen in hun landschappelijke context.

Voor het plangebied is eventueel alleen onderdeel 3 relevant.

De inspanning vanuit de gemeente betreft de inventarisatie van de karakteristieke boerderijen. Hun relatie tot het landelijk gebied moet heel concreet leiden tot een inspiratie- en toetsboek voor iedereen die te maken krijgt met bouwen in het buitengebied. Het is onmogelijk om iedere centimeter van gebied of pand te beschrijven, maar het moet mogelijk zijn om helder te typeren en aan de hand daarvan ook te komen tot heldere richtlijnen. Het zal de ruimtelijke kwaliteit van het landschap ten goede komen en procedures vereenvoudigen.

De beschrijving van de karakteristieken in het buitengebied doet ook recht aan de kernachtergrond van een deel van de Doetinchemse bevolking, het agrarisch bestaan. Daarnaast heeft een goede typering de diversiteit en schakeringen binnen landelijk Doetinchem naar voren gebracht en daarmee ook recht gedaan aan bewoners en bewoning van buurtschappen, dorpen en tussengebieden.

Het bouwplan Wentink betreft hier de inpassing van twee landelijke woningen in vormgeving geïnspireerd op een agrarische bebouwing en een landhuis op een kavel in een "randschappelijk" agrarisch landschap. De woning past in de (nieuwe) landschappelijke context met een geleidelijke overgang van de hoge woningdichtheid van

Dichten naar het open agrarische landschap. De directe omgeving van het plangebied is halfverdicht en met veel groene landschapselementen die een goede en geleidelijke overgang van stad naar landschap tot stand brengt. De nieuwe woningen van het bouwplan Wentink passen in de woningdichtheid van de Oud Kilderseweg.

*Conclusie:*

Het onderhavige bouwplan Wentink past in het gemeentelijke beleid ten aanzien van de cultuurhistorie omdat de woningen landelijk zijn vormgegeven en passen in de woningdichtheid en landschapsstructuur in de overgangszone van stad naar landschap.



Agrarische bedrijvigheid in de rand van de stad Doetinchem, woonwijk Dichteren, omgeving Plangebied.

## 4. HAALBAARHEID

### 4.1 Algemeen

In de navolgende paragrafen wordt per milieuaspect de haalbaarheid van het initiatief aangegeven. Het milieuaspect is onderbouwd en waar nodig is een separaat nader milieuonderzoek uitgevoerd en als bijlage toegevoegd. Per paragraaf wordt een deelconclusie getrokken en worden eventueel voorstellen genoemd om het initiatief passend te maken voor betreffende beleidsveld.

### 4.2 Bodem

Ter plaatse van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 door bureau Ecopart, rapportnummer 14937 d.d. 4 mei 2009. Uit deze onderzoeken zijn geen milieuhygiënische belemmeringen of bijzonderheden voor het bouwplan gebleken.

Zowel de bovengrond als het grondwater zijn licht verontreinigd met enkele zware metalen. Het betreft hierbij waarschijnlijk een verhoogd achtergrondniveau.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreiniging van het grondwater risico's voor de volksgezondheid met zich mee brengen. Er is hier sprake van een aanvaardbare situatie. Het bodemonderzoek met voornoemd rapportnummer is als bijlage aan deze Ruimtelijke Onderbouwing toegevoegd.

Ten behoeve van het bouwplan hoeft geen grond te worden afgevoerd. Er is sprake van een gesloten grondbalans.

#### *Conclusie:*

Er zijn geen milieutechnische bezwaren of bedenkingen voor het bouwplan Wentink ten aanzien van de bodemkundige situatie.

### 4.3 Akoestiek

Volgens het gestelde in artikel 74, lid 1 sub. A2 van de Wet Geluidhinder dient de invloed van alle wegen in een buitenstedelijk gebied met een of twee rijstroken gelegen binnen 250 meter van de woningen in het plangebied op de betreffende gevels te worden onderzocht. Voor snelwegen geldt een onderzoekspllicht tot 400m. Dit op basis van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï"uit 2006 (RMV '06) en de zogenaamde "standaardrekenmethode II". Per 1 januari 2007 is deze rekenmethode geactualiseerd. De maximale grenswaarde voor woningen in een buitenstedelijk gebied (buiten de bebouwde kom) is 53 dB (Wgh art. 83). In een binnenstedelijke situatie bedraagt deze 63 dB.

Het plangebied is een buitenstedelijke situatie. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Het bouwplan is gelegen aan de Oud Kilderseweg te Doetinchem. Het is een smalle plattelandsweg met 1 rijstrook en zonder doorgaand verkeer. Er is sprake van extensief agrarisch- en bestemmingsverkeer. Het verkeersregiem is 60 km.



Plangebied liggend binnen de 60 km zone met bestemmingsverkeer

Voor een dergelijke plattelandsweg zijn er geen tellingsgegevens in verband met de lage verkeersintensiteit. De Oud Kilderseweg heeft in ieder geval minder dan 300 motorvoertuigen per etmaal (anders zou de weg zijn opgenomen in de gemeentelijke verkeersstellingen RVMK).

De nieuwe woningen komen met de voor/zijgevel op ca. 20 respectievelijk 30 m. uit de weg. Op basis van de beperkte verkeersintensiteit met bestemmingsverkeer kan op basis van "expert judgment" worden geconcludeerd dat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mogelijk is ten aanzien van verkeer op de Oud Kilderseweg.

Het bouwplan ligt op ca. 70 m. uit de Kilderseweg. Dit is de interlokale weg tussen Doetinchem en Kilder met een viaduct over de snelweg A18. De Kilderseweg kent voor het gedeelte grenzend aan het perceel Wentink een 50km verkeersregiem.

Volgens tellingsgegevens van de gemeente Doetinchem (week 44, 2010) heeft dit wegvak een verkeersintensiteit van ca. 5000 Motorvoertuigen per etmaal.

Voor het bouwplan Wentink (80 en 90 m. uit de Kilderseweg) is op basis van deze verkeersintensiteit, het verkeersregiem en in referentie aan andere projecten (oa Siebes, Doesburgseweg) geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mogelijk als gevolg van verkeer van de Kilderseweg.

De Gasperilaan heeft voor het gedeelte tussen de rotonde en het kruispunt met de Oud Kilderseweg formeel een 50 km verkeersregiem. Vanaf het kruispunt is een 30 km zone van toepassing. Het wegvak tussen de rotonde en het kruispunt met plateau is ca. 70 m. lang en daarmee vergelijkbaar met verkeersmaatregelen voor een 30 km zone. Voor een 30 km zone hoeft op basis van de Wet geluidhinder geen nader akoestisch onderzoek plaats te vinden. Voor het langzaamrijdend verkeer op dit deel van de Gasperilaan tussen rotonde en kruispunt Oud Kilderseweg is op basis van tellingsgegevens een gemiddelde verkeersintensiteit van 6000 motorvoertuigen per etmaal geconstateerd. Door de afgedwongen lage snelheid is voor het bouwplan op 55 en 75 m. uit de weg geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te verwachten.

De snelweg A18 ligt op 400 m. en net op de grens van de geluidszone met onderzoeksplicht volgens de Wet geluidhinder. Het meest nabije punt tot de snelweg wordt echter afgeschermd door de oprit van het viaduct van de Kilderseweg over de snelweg. Daarmee functioneert de oprit als een geluidsscherm. Vanaf de westzijde is de afstand tot de snelweg meer dan 400 m. en ligt deze buiten de geluidszone. Op een naburig project aan de westzijde is bovendien recent geconstateerd dat op 200 m. uit de snelweg een geluidsbelasting van 53 dB van toepassing is (project Oud Kilderseweg 53). Dan kan worden aangenomen dat op een dubbele afstand een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mogelijk is als gevolg van verkeer op de snelweg.

#### *Conclusie:*

Er is gelet op de grote afstand van de woningen uit de Gasperilaan, de Kilderseweg en de Oud Kilderseweg, de verkeersregiems en verkeersmaatregelen geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde mogelijk. Er is geen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder nodig.

## **4.4 Lucht**

### Luchtkwaliteit als gevolg van het bouwplan

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm en de ministeriële regeling-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. De maximale verslechtering van 3% vindt plaats bij ontwikkelingen tot 1.500 woningen.

Aangezien het in het onderhavige plan om de nieuwbouw van twee woningen gaat, zal het plan 'in niet betekenende mate' van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het onderhavige bouwplan leidt tot een beperkte verandering van de omgeving en heeft nauwelijks gevolgen voor de woningdichtheid en de verkeersintensiteit.

De invloed van het bouwplan op de toename van het autoverkeer en daarmee op de luchtkwaliteit is te verwaarlozen. Het bouwplan zal dus niet in betekenende mate bijdragen en geen grenswaarden overschrijden.

Volgens prognose bedraagt de toename van het aantal autobewegingen per dag gemiddeld 8 bewegingen (2x2 voor halen en brengen, winkelen, bezoek etc. en voor 2 extra woningen). In vergelijking met de oude situatie van een agrarisch bedrijf op de vereveningslocatie neemt het zwaar (agrarisch) vrachtverkeer af tot nihil. Het bouwplan Wentink kan, conform de Wet milieubeheer, voldoen aan de luchtkwaliteitseisen.

#### *Conclusie:*

Het bouwplan Wentink draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

#### Geurbelasting en woon- en leefklimaat

De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen, maar bij een situatie waarin geurbelasting in sterke mate wordt bepaald door één bedrijf, dient ook rekening te worden gehouden met de relatie tussen de voorgrondbelasting en de kans op geurhinder.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ordeningsplannen dienen 2 aspecten in ogenschouw te worden genomen.

1. is er sprake van een goed woon-, leef- en werkklimaat?;
2. worden de in de omgeving liggende agrarische bedrijven niet extra belemmerd?

Als binnen de contour van de norm al geurgevoelige objecten liggen, wordt de veehouderij niet in alle gevallen in zijn belangen geschaad door nieuwbouw binnen de contour. Als de veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed

woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende norm geurvoelige objecten te bouwen.

### Achtergrondbelasting

Onderdeel van een goed woon- en leefklimaat is eveneens geur. In het landelijk gebied is de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurhinder, een aspect dat beoordeeld dient te worden. Voor een beoordeling van de achtergrondbelasting zijn alleen de intensieve veehouderijen een factor die moet worden meegewogen. In de omgeving van de locatie bevinden zich enkele veehouderijen

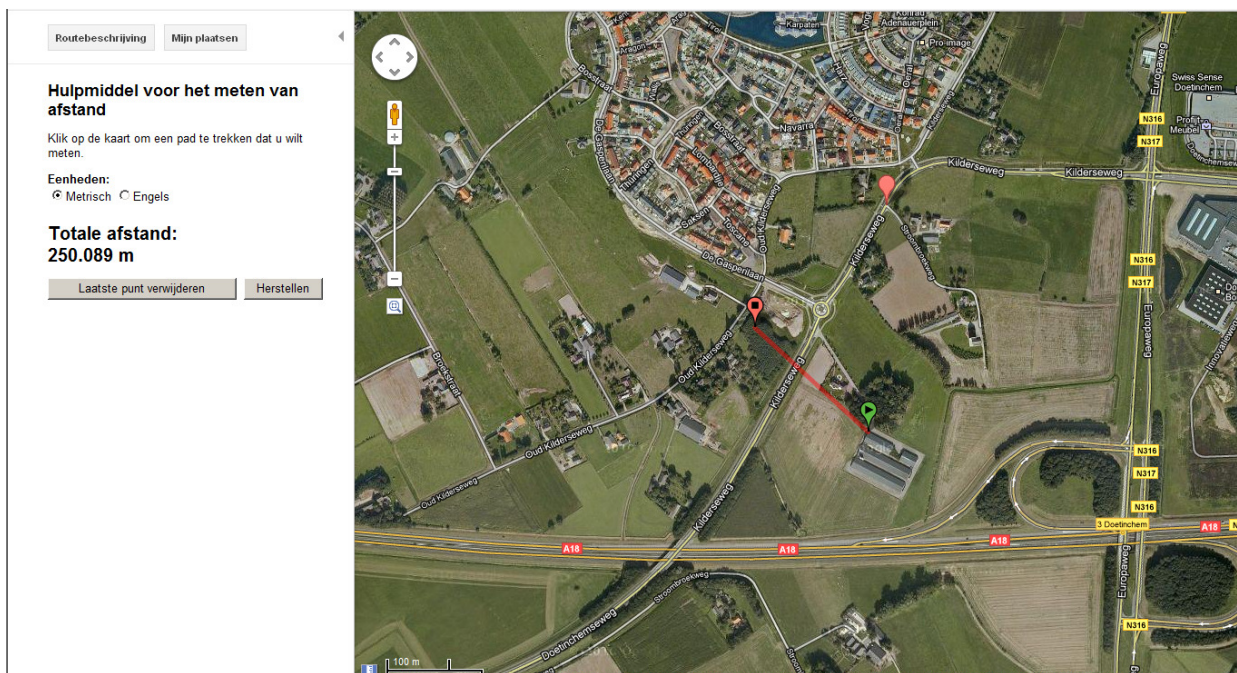
In een straal van 2 km rond het plangebied liggen enkele veehouderijen waaronder een grote pluimveehouderij op ca. 250 m.

Een dergelijke lage intensiteit van agrarische bedrijvigheid geeft voor de huidige situatie en toekomstige situatie naar verwachting een goed leefklimaat zoals beschreven in bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. Een aantal bedrijven zijn ook al gestopt of gaan stoppen. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### Voorgroundbelasting

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich woningen, grondgebonden veehouderijen (circa 100 meter) en een intensieve veehouderij (circa 100 meter). Woningen produceren geen geur en voor grondgebonden bedrijven geldt een afstand van ten minste 50 meter. Bedrijven met een intensieve veehouderij kennen afhankelijk van diersoort en stalsysteem een grotere geurcontour, in principe 200 m.

Ook de pluimveehouderij aan de Kilderseweg heeft een geurcontour van 100m. Het bouwplan ligt op 250m.



Het meest bepalende (grote) agrarische bedrijf (pluimveehouderij) ligt op ca. 250 m.

Gelet op de overheersende westelijke windrichting is de geurvlag bovendien in oostelijke richting en van het plangebied af.

Binnen een afstand van 200 meter rondom de te ontwikkelen locatie bevinden zich twee (agrarische) bedrijven. Andere woningen (waaronder de woonwijk Dichteren) staan ook nog dicht op dit bedrijf waardoor geen bestaande rechten worden geschaad of nieuwe belemmeringen ontstaan.

De nieuw op te richten woningen zijn ook, gelet op de beperkte bedrijfsdichtheid, voldoende beschermd tegen geurhinder afkomstig van omliggende veehouderijen.

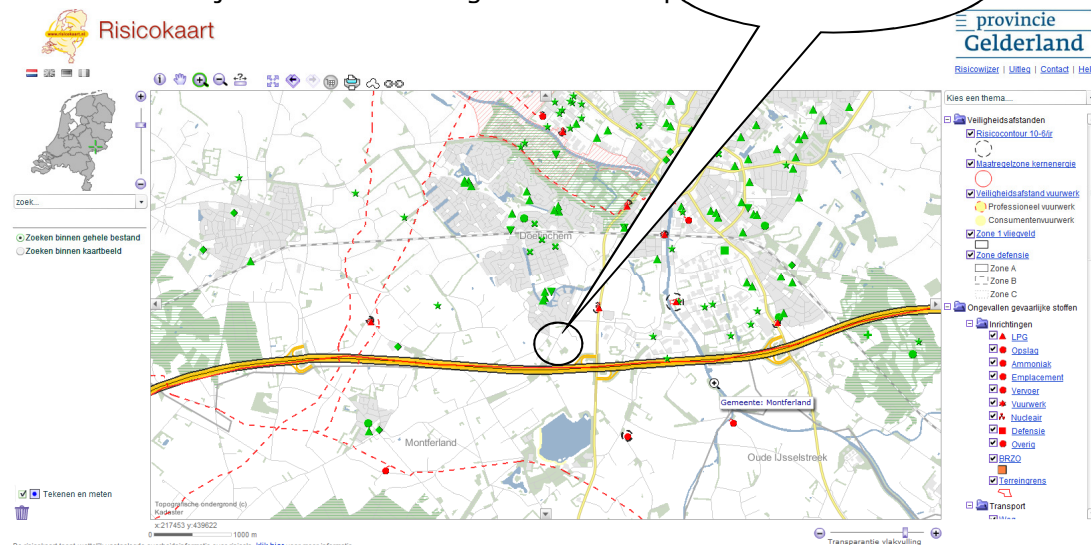
*Conclusie:*

Er zijn geen beperkende factoren voor het bouwplan ten aanzien van geurhinder.

#### 4.5 Externe veiligheid:

Op 28 mei 2004 is in het Staatsblad 250 het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) gepubliceerd. Dit besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft betrekking op inrichtingen en op ruimtelijke ordeningsaspecten. Voor het onderhavige plangebied is de volgende situatie:

Het meest nabije LPG vulstation ligt aan de Europalaan 100 meter.



fragment risicokaart provincie, geen risico tracé's of BEVI bedrijven nabij.

In de nabijheid van het plangebied Wentink liggen geen Bevi-bedrijven. Ook bevinden zich (te) nabij geen (hoge)drukleidingen en hoogspanningstracé's of andere risicoaspecten.

Het bouwplan zelf is ook geen kwetsbaar object of beïnvloed door aard en inrichting de risicosituatie voor andere objecten. Het bouwplan belemmert op geen wijze de externe veiligheid en past in het gemeentelijk beleid en haar ambitieniveau.

*Conclusie:*

Binnen het beleidskader externe veiligheid bestaat er geen belemmering voor de bouwplannen.

#### 4.6 Bedrijvigheid:

In de (aangepaste) VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009) zijn richtlijnen vastgelegd voor hindercirkels. Uitgangspunt in de richtlijnen is "functiescheiding waar het moet, functiemenging waar het kan". Een varkenshouderij heeft op basis van de richtlijnen in beginsel een stankcirkel van 200m. De dichtstbijzijnde intensieve (pluim)veehouderij ligt op circa 250 meter. Daarmee ligt het bouwplan buiten de stankcirkel van dit bedrijf (zie ook paragraaf Lucht 4.1.3).



Het meest nabije grondgebonden veebedrijf ligt op ca. 100m. Dit vormt geen beperking wegens een stankcirkel van 50m. voor een veehouderij.  
Er zijn geen bezwaren, de inpassing van de woningen is aanvaardbaar.

#### *Conclusie:*

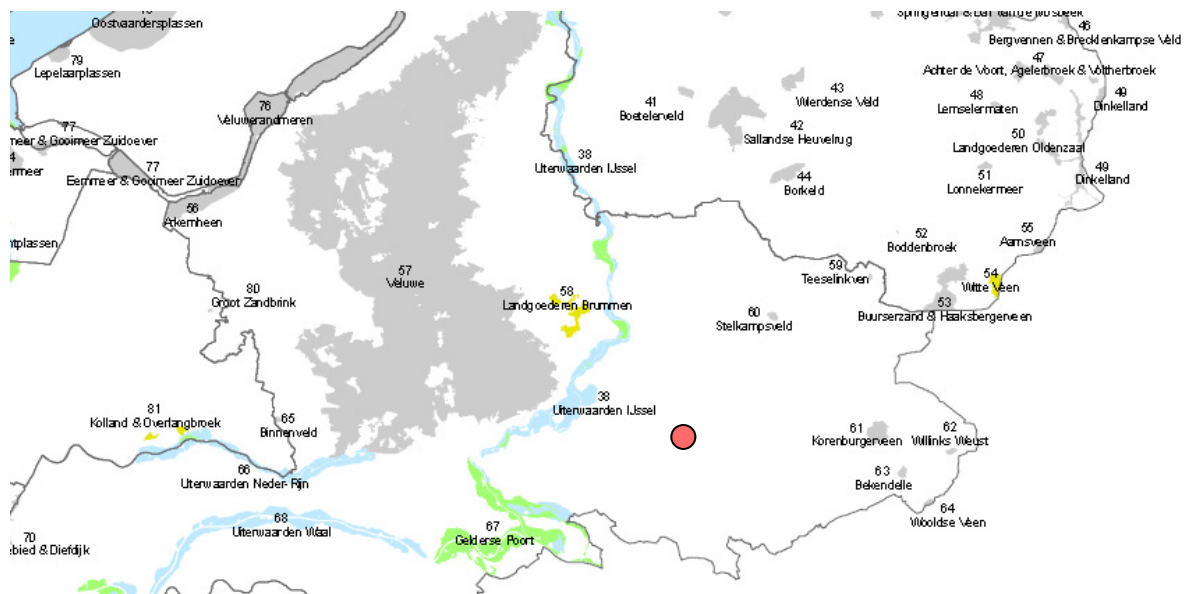
Het bouwplan ligt niet binnen de zonering van een bedrijf en vormt derhalve geen (nieuwe) belemmering voor de milieuzonering van derden.

## 4.7 Flora en Fauna:

### *Bureauonderzoek*

In het kader van de Flora- en faunawet moeten de gevolgen van een wijziging in de ruimtelijke ordening worden onderzocht en zondig nadelige gevolgen voorkomen of gecompenseerd worden.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de voormalige gemeente Wehl. Het valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden. Dit zijn de grotere natuurgebieden waaronder het rivierengebied en de Veluwe.



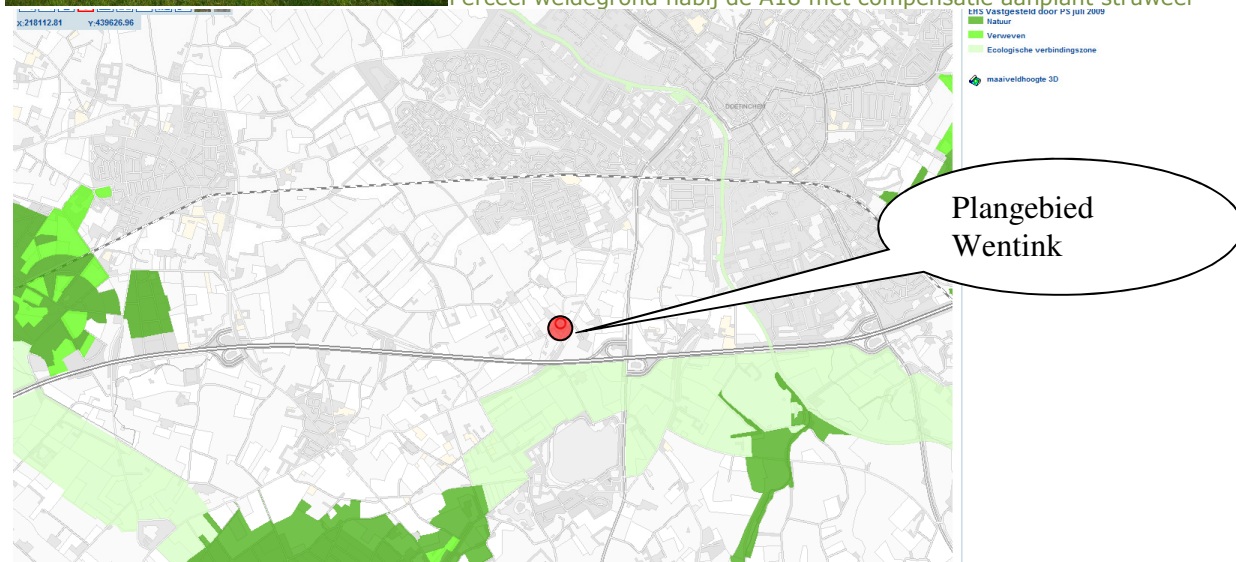
Natura 2000 gebieden regio Achterhoek en omliggend

In het kader van de Flora- en faunawet moeten de gevolgen van een wijziging in de ruimtelijke ordening worden onderzocht en zondig nadelige gevolgen voorkomen of gecompenseerd worden.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Doetinchem in de verdichte landschappelijke zone langs de Oud Kilderseweg. Het bouwplan valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden. Het plangebied ligt buiten de kerngebieden van Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de ecologische verbindingzone. Dit is de ecologische verbinding tussen de natuurkerngebieden Montferland, (Stroombroek), Zwanenwater en de Wrange.



Perceel weidegrond nabij de A18 met compensatie aanplant struweel



Uitsnede Ecologische Hoofdstructuur (EHS) Doetinchem (Zuid)

Het plangebied betreft een in 1996 aangeplant perceel met deels een bosopstand met zoom van heesterstruweel.

Het plangebied Wentink is met een quickscan Flora en Fauna beoordeeld. Het rapport met nr. PBO 11111701 d.d. 8 november 2011 is als bijlage toegevoegd aan deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Er zijn geen beschermde planten of dieren aangetroffen. Er hoeven geen andere compenserende maatregelen te worden getroffen of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

De te saneren beplantingen op het perceel worden gecompenseerd met herplant in de rand van het plangebied en op een weideperceel nabij de A18. Daarnaast wordt op de locatie van de te saneren agrarische bebouwing aan de Broekstraat 14 de bestaande landschappelijk beplantingen gerevitaliseerd met een gericht snoei- en dunningsplan.

#### *Conclusie:*

Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan Wentink. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

## **4.8 Water**

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een

wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit'.

### **Standaardwaterparagraaf Waterschap Rijn & IJssel**

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde "standaardwaterparagraaf" samengesteld. Dit is een document met een hoofdingeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken. De indeling van deze paragraaf is conform de "Standaard", versie oktober 2008.

#### Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt in het buitengebied van de gemeente Doetinchem ca. 100 m. ten zuiden van de woonwijk Dichteren op de gemengde zand en kleigronden en hogere delen (12,5 m. + NAP) op het zogenaamde "Oost-Nederlandse Plateau" In de directe omgeving van het plangebied loopt geen waterloop van het waterschap. De grondwaterstroming van het plangebied is richting noordwesten richting Oude IJssel.

#### *Bodemsituatie*

Het bodemprofiel is zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand en heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1,0 m.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het watervoerende pakket van ca. 20m. wordt gevormd door de matig grove tot zeer grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Drenthe. Op deze fluvioglaciale en fluviatileformaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van enkele meters.

Het is algemeen bekend dat de bodem in het buitengebied van Doetinchem op de zandige gronden voldoende doorlatend is. De aanwezige zandige bovenlaag tot 1,0 m. (geheel profiel boven de grondwaterstand) is daarom in principe geschikt voor infiltratie. Naast het planbied ligt ook een gemeentelijke wadi.

Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde "k-waarde" voor de doorlatendheid wordt op basis van de beschikbare gebiedsgegevens niet nodig geacht. De k-waarde is op basis van gebiedskennis groter dan 1 m/dag. Infiltratie is zoals bij andere projecten in de omgeving technisch mogelijk.

De projecten in het buitengebied van een gemeente kenmerken zich bovendien door het relatief grote oppervlak aan beschikbare ruimte voor infiltratie. Ook matig of slecht doorlatende gronden kunnen bij een grotere beschikbare oppervlakte voor toepassing van infiltratie geschikt zijn.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 0,5 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui 100+ (T100 + 10%) een bergingscapaciteit van 85mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

#### Relevante waterthema's:

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

<b>Thema</b>	<b>Toetsvraag</b>	<b>Relevant a</b>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
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/ <b>bebouwd</b> oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Nee Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slotjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking? (het gebied ligt wel in het intrekgebied van drinkwaterpompstation de Pol)	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 Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Het Waterschap Rijn&IJssel voert als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist. Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheidt het Waterschap Rijn & IJssel voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet in de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten

aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

De overige waterthema's in de voornoemde standaard zijn niet relevant voor het plan.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het bebouwde oppervlak en de verharding toe. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor:

- *buffering in de perceeloppervlakte in een wadi (tussen woning en bermsloot).*

Het dakwater zal worden geloosd op een te maken/verruimen perceelgreppel/bermsloot. Deze wordt niet aangesloten op een externe waterleiding of op de wadi van de gemeente. Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd op het perceel.

#### Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10". Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 35,7 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T100+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: Bouwplan Wentink

- Bebouwde en bestrate oppervlaktetotaal ca. 1000 m<sup>2</sup>;
- Bui 10 (T=10), 35,7mm per m<sup>2</sup>;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> gehele resterende open kavel (5000 m<sup>2</sup>)

Opties berging hemelwater:

- Buffering in toplaag perceel, tuin en oprit;
- Oppervlakkige infiltratie in greppel/ wadi.

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 35,7 m<sup>3</sup> (35,7 ltr x 1000 m<sup>2</sup>).

Het dakwater zal, naast de natuurlijke afvloeiing op tuin en weiland, lozen op een wadi. De wadi heeft een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> en een inhoud van minimaal 50 m<sup>3</sup>. Dit is ruimschoots voldoende voor elke situatie.

Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapssloot.

Ook bui T100 kan in het plangebied worden geborgen zonder overlast en schade.

Op de drukriolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten.

#### Afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap:

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap.

Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlozende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

*Conclusie:*

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied zal op eigen terrein plaatsvinden met directe infiltratie in een wadi zonder rechtstreekse lozing op een waterschapssloot. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

## 4.9 Cultuurhistorie

### *Algemeen:*

Het plangebied ligt in het historische stroomgeulen gebied van de Oude IJssel op de overgang van een oude stroomgeul en een middelhoog terras.

De omgeving van het plangebied is door recente ontwikkelingen van grootschalige stedenbouw ingrijpend gewijzigd. De nieuwe woonwijk Dichteren ligt direct grenzend aan het plangebied. Rond het plangebied liggen nog enkele agrarische bedrijven en er bevinden zich ook een aantal woningen. De woningen hebben een groene aankleding met tuin- en perceelbeplantingen. Het is een gebied met een gemengd grondgebruik en activiteiten (zie paragraaf 2.2) in een randschappelijke zone en op de overgang van klein- naar grootschalig open landschap.

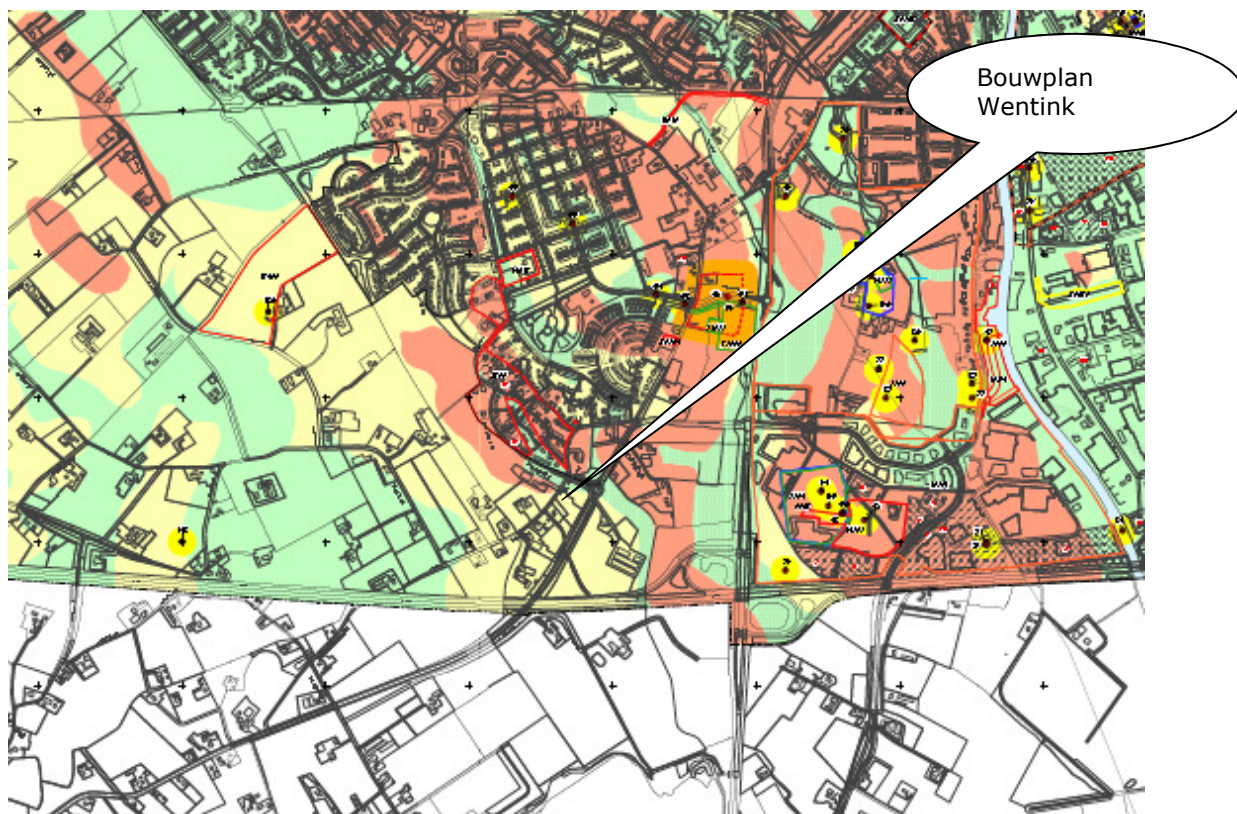
Het bouwplan Wentink voor een nieuw woonef voor twee woningen met een gemeenschappelijk bijgebouw is een in architectuur op landelijke woningen geïnspireerd ontwerp. De woningen passen in de overgang van de stedelijke woonwijk Dichteren naar het open landschap ten westen van het plangebied. De omgeving van de Oud Kilderseweg is halfverdicht en vormt een goede overgang van stad naar landschap. De nieuwe woningen passen in de woningdichtheid van de Oud Kilderseweg en doen daarmee recht aan het karakter van de lintbebouwing langs deze oude interlokale ontsluitingsweg. Daarmee past het bouwplan in de aard en het karakter van het historische landschap en haar cultuurhistorie met aandacht voor aard en schaal van bebouwing in relatie tot de woonwijk Dichteren en de woningen langs de Oud Kilderseweg. De inpassing is een logische verdichting in de stadsrand van Doetinchem met aandacht voor de landschappelijke inpassing en verweving met bestaande landschapspatronen.

### *Monumenten:*

Er is geen sprake van naburige monumenten en dus ook geen mogelijkheid dat het bouwplan de aard hiervan schaadt.

### *Archeologie:*

De gemeente Doetinchem heeft een eigen archeologische waardenkaart.



Het plangebied is op basis van deze kaart op basis van de ligging op een middelhoog terras in het stroomgeulen gebied van de Oude IJssel ingedeeld in een zone met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde (geel) en op de grens met de al afgegraven zone met een lage archeologische verwachtingswaarde (groen). Voor de gebieden met een middelmatige archeologische verwachting is het beleid dat er een bureau- en karterend onderzoek wordt uitgevoerd. Dit tenzij de bodemprofielen aantoonbaar verstoord zijn of andere gebiedsgegevens bekend zijn.

Het erf en de woningen worden verhoogd aangelegd op ca. 13.00 m. hoogte (ca. 10 cm. boven het peil van de Oud Kilderseweg, conform overige woningen). Het plangebied ligt in een laagte op ca. 12.55 m. N.A.P. Dit betekent een ophoging van 45 cm. Het perceel had in het verleden een agrarisch grondgebruik. De bouwvoor is ca. 50 cm. Bij de aanleg van het bos in 1996 is het perceel gediepweld tot ca. 1 m. diepte. Daarna is het terrein diep gespuit. Uit de boorprofielen van het bodemonderzoek zijn deze groundbewerkingen ook nog af te leiden. De bodemlagen zijn tot ca. 1 m. onder maaiveld verstoord.

Mede gelet op de voorgenomen ophoging zal de toekomstige bouw geen ongeroerde diepere grondlagen verstoren. Een nader archeologisch onderzoek is dan mede gelet op de archeologische verwachtingswaarde niet nodig.

Op een belendend perceel (Oud Kilderseweg 53) is bovendien recent een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hier zijn geen archeologische waarden aangetroffen en wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.



Bouwplan  
Wentink  
(12.55 N.A.P.)

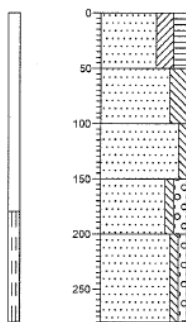
Archeologisch  
Onderzoek  
Oud Kilderseweg 53

uitsnede Algemene Hoogtekaart Nederland

#### Bijlage: Boorprofielen

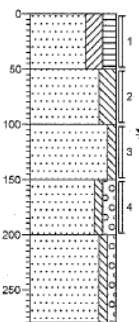
##### Boring: 1

Datum plaatsing: 14-04-2009



##### Boring: 2

Datum plaatsing: 14-04-2009



Bouwvoor met geroerde grond (50 cm.), diepwoelen met ganzenvoet tot 1 m. in 1996. zie bodemonderzoek.

Indien bij grondwerken toch cultuurhistorische waarden worden aangetroffen geldt de wettelijke meldingsplicht.

#### Conclusie:

Het bouwplan Wentink past in de cultuurhistorische omgeving. Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### 4.10 Verkeer en parkeren:

De bouwplannen zijn gelegen op een private kavel in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. Het parkeren kan en zal op eigen terrein/erf plaatsvinden. Op het verharde erf is ruimte voor ca. 10 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de norm van 1,6-1,8 parkeerplaats per woning volgens het CROW (publicatie 182). Er is geen sprake van een belasting van de openbare weg.



De bouwplannen hebben een zeer beperkte beïnvloeding van de verkeerssituatie en verkeersintensiteit tot gevolg. Als gevolg van het bouwplan worden maximaal 8 extra autobewegingen per dag verwacht. De gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn nihil.

*Conclusie:*

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en de gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn nihil.

#### **4.11 Duurzaam bouwen:**

Het bouwplan Wentink zal nader worden uitgewerkt op basis van de bouwverordening. Daarnaast zal het bouwplan in nadere uitwerking van de schetsen met de welstandscommissie afgestemd worden.

De uitwerking zal plaatsvinden op basis van de principes van "duurzaam bouwen". Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende stoffen of andere milieubelastende bouwmaterialen. Er is sprake van een passende landelijke vormgeving en aard van de bouwvorm. Het initiatief is bedoeld en ontwikkeld voor een inrichting en gebruik voor onbepaalde tijd en derhalve een duurzame planontwikkeling.

*Conclusie:*

De woning zal worden gebouwd volgens de principes van "duurzaam bouwen" en voor onbepaalde tijd.

#### **4.12 Kabels en leidingen:**

In of bij plangebied liggen geen belemmerende transportleidingen van nutsbedrijven of beschermingszones voor tracés.

Bij het plangebied zijn alle gangbare nutsvoorzieningen aanwezig. De woning kan worden aangesloten op de bestaande netwerken. Het vuilwater kan worden aangesloten op de bestaande drukriolering.

*Conclusie:*

De riolering en het overige nutsvoorzieningentracé vormen geen belemmeringen voor het bouwplan.

## **5. WIJZE VAN BESTEMMEN**

### **5.1 Dit bestemmingsplan**

PM In deze paragraaf wordt de inpassing van het initiatief geduid met omschrijving van het bestemmingsplan.

### **5.2 Toelichting op de regels**

PM In deze paragraaf worden de regels van het bestemmingsplan gememoreerd.

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan Wentink is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van een wijzigingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Voor de gemeente Doetinchem zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

De eerste woning is bestemd voor de initiatiefnemer Wentink, voor de tweede woning is een serieuze gegadigde. De woningen voldoen daarmee aan een behoefte.

### *Conclusie:*

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

## **7. PROCEDURE**

### **7.1 Algemeen**

PM Dit hoofdstuk wordt aangevuld met input uit de te volgen procedure.

### **7.2 Inspraak**

PM In deze paragraaf worden de inspraakreacties gevoegd.

### **7.3 Overleg**

PM In deze paragraaf worden de overlegmomenten gememoreerd en de afspraken.

## 8. Samenvatting en Conclusie

Het bouwplan Wentink voor twee woningen in een nieuw erfvormig cluster past in de landelijke, provinciale en regionale beleidskaders voor de instandhouding en versterking van een vitaal platteland. Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan. De woningen kunnen worden gebouwd op basis van de parapluperziening van het bestemmingsplan en het (regionale) VAB-beleid. Voor de bouw worden de verkregen slooprechten ingezet van te saneren agrarische bebouwing aan de Broekstraat 14. Op de slooplocatie kunnen geen nieuwe woningen worden gebouwd in verband met de komst van de hoogspanningsleiding Doetinchem-Wesel. De slooplocatie ligt op het nieuwe tracé. Ten behoeve van de realisatie van de woningen dient een planologische procedure te worden gevoerd. De gemeente is in beginsel, onder voorbehoud van deze Ruimtelijke Onderbouwing en de benodigde milieuonderzoeken, bereid tot het voeren van de procedure.

Het bouwplan is met een landschapsplan ingepast in de landelijke omgeving. Het plangebied wordt ontwikkeld met aandacht voor integratie in de ruimtelijke situatie van de stadsrand en rekening houdend met ecologische waarden en het bestaande bos. De woningen zijn in ontwerp geïnspireerd op landelijke bouwvormen met een hoofdgebouw als formeel herenhuis, een tweede woning als agrarisch bijgebouw in "schuurarchitectuur" en een bijgebouw als "kapschuur".

Het hemelwater zal volledig op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Deze werkwijze voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap. Er zijn geen bodemkundige en milieuhygiënische beperkingen geconstateerd. Het plangebied ligt in een terreinlaagte en het terrein moet om esthetische en functionele eisen worden opgehoogd tot boven het wegpeil van de Oude Kilderseweg. Door grondroeringen in het verleden en met deze ophoging worden geen diepere grondlagen verstoord en is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Het bouwplan past in de cultuurhistorische omgeving van de oude buurtschap en de nieuwe stadsrand van Doetinchem op de overgang van het historische rivierterrassen en oude stroomgeulen van de Oude IJssel.

Op het erf komen voldoende parkeermogelijkheden waardoor de openbare weg niet wordt belast. Er is geen sprake van een meetbare toename van het verkeer als gevolg van het bouwplan. De luchtkwaliteit wordt niet negatief beïnvloed. Er is ook geen sprake van geurhinder van naburige agrarische bedrijven.

Er is gelet op de ligging aan een smalle plattelandsweg met uitsluitend bestemmingsverkeer geen verwachting dat de akoestische voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Dit geldt ook voor verkeerslawaaï als gevolg van de Kilderseweg en van de snelweg A18.

De bouwplannen belemmeren geen ruimtelijke en functionele milieutechnische aspecten en geen natuur en landschappelijke waarden.

Alle aspecten van inrichting en haar gevolgen zijn in deze onderbouwing afgewogen en mede in relatie tot de belangen en rechten van derden.

### Conclusie:

*Er zijn geen belemmeringen voor het voeren van een planologische procedure voor de realisatie van het bouwplan Wentink aan de Oud Kilderseweg in Doetinchem.*

Planburo Oosterink  
29 november 2011 – 29 oktober 2012 definitief  
auteur: ing J.H.B. Oosterink

Document: ROB gemeente Doetinchem bouwplan Wentink Oud Kilderseweg PBO 29 10 2012



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

[info@oosterinkplanburo.nl](mailto:info@oosterinkplanburo.nl)

[www.oosterinkplanburo.nl](http://www.oosterinkplanburo.nl)