



VAN WESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Anthonie Fokkerstraat 1a
3772 MP Barneveld
T: (0342) 47 42 55
F: (0342) 47 42 81
E: info@vanwestreenen.nl

Varsveldseweg 65d
7131 JA Lichtenvoorde
T: (0544) 37 97 37
F: (0544) 37 83 64
E: info@vanwestreenen.nl

Ruimtelijke onderbouwing Doesburgseweg De Hoef ong.





Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Naamgeving plangebied	8
2.2 Historie	8
2.3 Beschrijving karakteristieke elementen	9
2.4 Stedenbouwkundige toelichting	9
2.5 Bouwplan	9
2.6 Landschappelijke inpassing / verevening	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Algemeen	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.2.1 Nota Ruimte	14
3.3 Provinciaal beleid	15
3.3.1 Streekplan Gelderland 2005	15
3.3.2 Ruimtelijke verordening Gelderland	15
3.3.3 Belvoir 3, Cultuurhistorisch beleid 2009 - 2012	15
3.3.3 Waterplan Gelderland 2010-2015	17
3.4 Regionaal beleid	18
3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	18
3.4.2 Beleidsvisie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies"	20
3.4.3 Waterbeheerplan 2010-2015	21
3.5 Gemeentelijk beleid	22
3.5.1 VAB beleid	22
3.5.2 Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!	22
3.5.3 Waterplan Doetinchem	23
3.5.4 Planologisch Beleid 2011	24
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	25
4.1 Algemeen	25





VAN WESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

4.2	Bodem	25
4.3	Akoestiek	25
4.3.1	Wegverkeerslawaai	25
4.3.2	Industrielawaai/bedrijfszoning	26
4.4	Lucht	26
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Bedrijvigheid	27
4.7	Flora en fauna	28
4.8	Water	30
4.8.1	Watertoets	30
4.8.2	Watersysteem	30
4.8.3	Waterplan	30
4.8.4	Waterhuishoudkundige aspecten	30
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.9.1	Cultuurhistorie	31
4.9.2	Archeologisch erfgoed	32
4.10	Verkeer en parkeren	33
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	34
6.1	Algemeen	35
6.2	Inspraak	35
6.3	Overleg	35
Bijlagen	36





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Toelichting





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

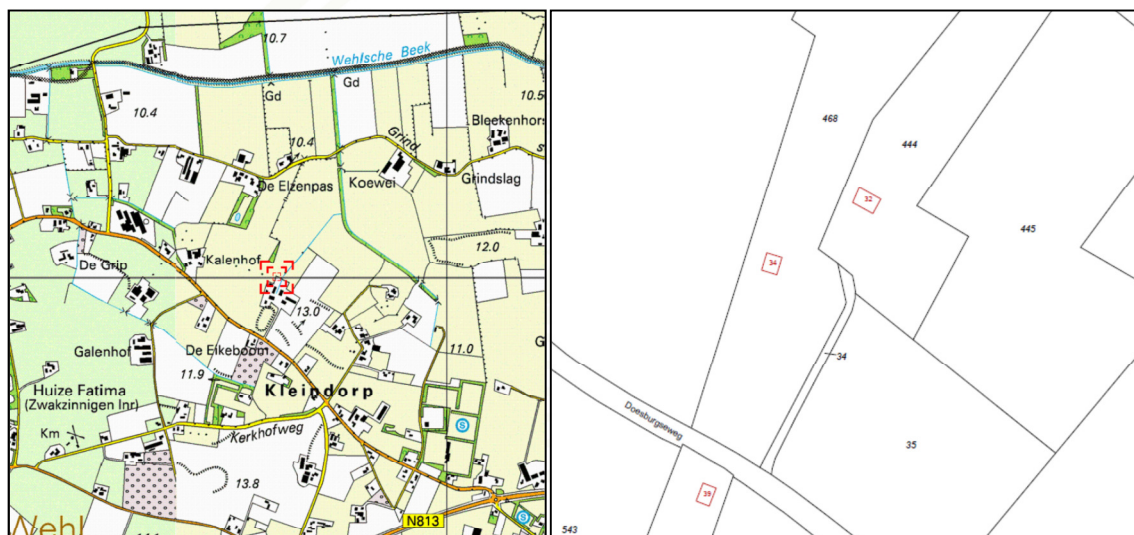
Op de gronden bij de locatie Doesburgseweg 34 te Wehl bevindt zich een voormalige agrarische boerderij, waarin zich in het voorhuis een woning bevond. Deze agrarische bebouwing is al vele jaren niet meer in gebruik als woning, maar wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de opslag van vaste, droge materialen. De huidige eigenaren van het perceel inclusief bijhorende opstallen, wensen het perceel te herinrichten en de voormalige agrarische boerderij te restaureren.

De ontwikkeling van Doesburgseweg ong. is in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan. Mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening, kan een omgevingsvergunning voor zien van een ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12 lid onder a sub 3 Wabo worden verleend. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning voor het gewijzigd in gebruik nemen van de karakteristieke boerderij worden verleend.

Met dit bouwplan geeft de gemeente inhoud aan het beleid, waarbij cultuurhistorische waardevolle bebouwing gerestaureerd en behouden wordt.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen aan de noordzijde Doesburgseweg. Het perceel is kadastraal aangeduid als Wehl sectie L en nummers 486 (gedeeltelijk) en heeft betrekking op de voormalige boerderij, tuin en het bijbehorende erf.



Bron: kadaster

Het plangebied ligt ten noordwesten van Wehl en ten oosten van Nieuw Wehl. De Doesburgseweg sluit aan op de N813/Broekhuizerstraat, de provinciale verbindingsweg tussen Wehl en Doetinchem. Specifiek ligt de locatie / het betreffende object tussen de woningen Doesburgseweg 32 en Doesburgseweg 34 te Wehl.





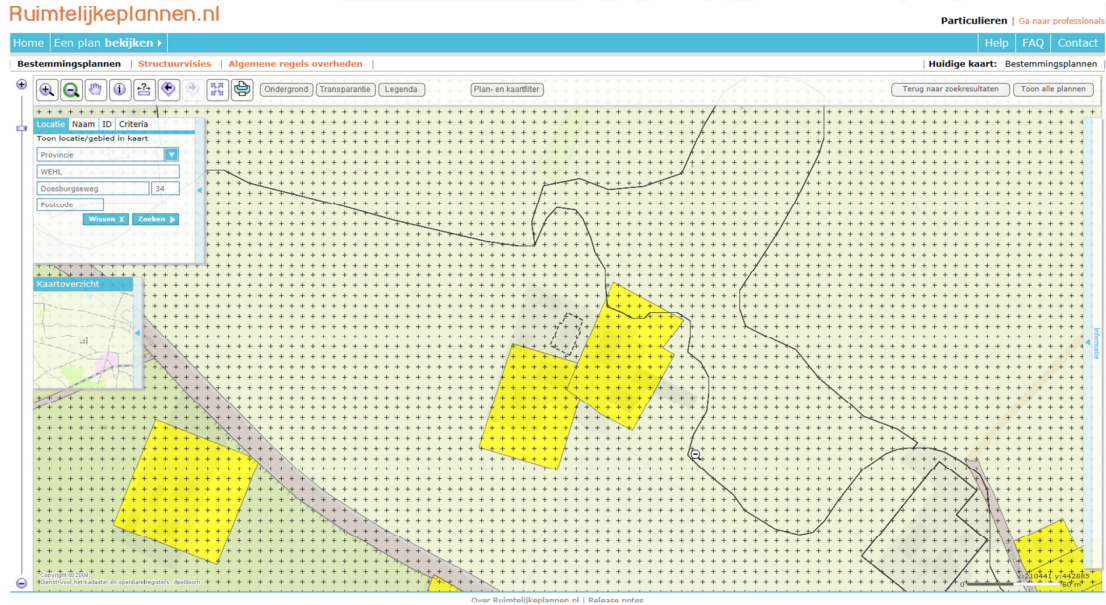
Globale aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied omvat het gebied dat wordt heringericht waaronder de karakteristieke boerderij en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd op de kadastrale grens van het perceel van de buurman. Daarnaast is met de grens van het plangebied aangesloten bij de natuurlijke lijnen in het gebied, zoals sloten en wegen en de grenzen van bestemmingsvlakken wonen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 is een algehele herziening van de in het plangebied geldende bestemmingsplannen. Het plan is op 18 juli 2013 vastgesteld en reeds in werking getreden. Het plan is nog niet onherroepelijk. De gronden van het perceel zijn bestemd als 'agrarisch' en voor een deel als 'wonen'. De voormalige agrarische boerderij heeft de functieaanduiding 'Cultuurhistorische waarden'.

Ruimtelijkeplannen.nl



verbeelding (bron: ruimtelijkeplannen.nl)





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

In de planregels is onder artikel 39.7 een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen en is een uitwerking van het VAB beleid (het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing). Het VAB beleid komt in paragraaf 3.5.1 nader aan de orde.

Er heeft een toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid plaatsgevonden. Dit leidt tot de volgende bevindingen. In het genoemde artikel onder e is opgenomen dat als een monument of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' of gebouw binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' waarbij het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft op het perceel aanwezig is, mag dit gebouw niet worden gesloopt. De cultuurhistorische waarde van het pand is nader beoordeeld. Bij de overige voorwaarden wordt het volgende opgemerkt.

Bij vaststelling moet vast komen te staan dan de bedrijfsvoering is beëindigd. De agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd en evenmin is er een nog vergunning Wet milieubeheer aanwezig. Het starten van een agrarische bedrijfsvoering is ook in de bestaande situatie niet meer mogelijk, vanwege het ontbreken van een agrarisch bouwvlak.

Op het perceel bevindt zich een voormalige bedrijfswoning. Nadat de omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking is verleend, kunnen woningen binnen een bestaande voormalige boerderij worden opgericht. Het maximaal toegestaan totaal van 2 gebouwen en 4 woningen wordt daarmee niet overschreden.

De extra woning moet passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Voor initiatieven als deze heeft de gemeente ruimte gereserveerd in haar woningbouwplannen. Het plan past daarmee binnen het woningbouwprogramma.

Alle aanwezige gebouwen, minus de monumentale en/of gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' waarbij de gebouwen een cultuurhistorische waarde hebben en de bestaande bedrijfswoning(en) met 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning, moeten in beginsel worden gesloopt. Omdat er bij de woningen meer dan 2 hectare grond aanwezig is, mag er per woning 150 m² aan bijgebouwen blijven bestaan. De maximale inhoud is gelijk aan de inhoud van die van de voormalige karakteristieke boerderij, welke om redenen van deze nadere aanduiding niet mag worden gesloopt.

De grootte van het perceel vloeit hoofdzakelijk voort uit de positie van de bestaande bedrijfswoning en de karakteristieke voormalige boerderij. Het binnenerf en bijbehorende gebouwen zijn gelegen tussen deze twee hoofdgebouwen. Hiermee is er sprake van een compacte perceelsvorm. Onderdeel van het plan is een landschappelijke inrichting. Deze komt in paragraaf 2.6 nader aan de orde.

Het plangebied is niet gelegen in een onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en evenmin op gronden die de nadere bestemming Natuur hebben.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast. In deze onderbouwing wordt hier in paragraaf 4.6 nader op ingegaan.

De uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking is gewaarborgd, mede om redenen dat de initiatiefnemer tot de planprocedure ook de beoogde nieuwe bewoners zijn van de karakteristieke boerderij. Concrete bouwplannen zijn hiervoor al uitgewerkt.





Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het plan vindt zijn aansluiting bij de Nota Cultuurhistorie en de opgenomen wijzigingsbepaling in het bestemmingsplan Buitengebied 2012. In de nota is onder meer de ambitie opgeschreven om karakteristieke boerderijen te behouden. Wanneer de boerderij als woning in gebruik wordt genomen, is het behoud van de boerderij meer gewaarborgd. In dit hoofdstuk zal het plan verder worden uitgeschreven. Daarbij wordt nader ingegaan op de wijzigingsbepaling.

2.1 Naamgeving plangebied

De boerderij voert de naam “De Hoef” en was 2e helft van de 19e eeuw een aanzienlijke boerderij en zelfs veel groter qua bezittingen dan “De Grootte Hoef”. Bij het onderzoek naar de genealogie en historie van de boerderij zijn verschillende akten en andere documenten geraadpleegd. Hieruit volgt een beeld van de geschiedenis, waaronder aankoopakten van beide boerderijen, memorie van successie, hypotheekakte e.d.

2.2 Historie

1851:

Bij aankoop van de boerderij door de voorouders (Anthonia Thonk, wed. Henricus Diesveld) van de initiatiefnemers in 1851, is geen sprake van een schuur, maar van een volwaardige boerderij met “boerenhuis, tuin, erf, boomgaard, zaadberg, gronden enz.

1858:

Hypotheekakte met als onderpand “Het boerenerve De Hoeve” bestaande uit huis, schuur, zaadberg, erf, tuin, bouwland, weiland, boomgaard, Akkermaalsbosch enz.... tezamen groot ruim 22 bunder Bernardus (zoon van Henricus Diesveld & Antonia Thonk), heeft de Hoef bewoond tot zijn overlijden in 1896.

1871:

”Bernardus Diesveld van de Hoef “ koopt de naastgelegen krukboerderij , “de Grootte Hoef” erbij ter grootte van 5 hectare. Dit geeft een idee over de grootte van beide afzonderlijke boerderijen in die tijd en hierbij blijkt “de Grootte Hoef” niet zo groot te zijn!

Eind 19e eeuw:

Johannes Hendrikus Diesveld (enige zoon van Bernardus) erft beide boerderijen en gaat de krukboerderij bewonen.

Tussen +/- 1896 – 1920 heeft De Hoef waarschijnlijk tijdelijk als schuur gefungeerd.

1920:

Rond 1920 wordt het perceel opgesplitst voor twee zonen van J.H. Diesveld. Zoon Gradus Antonius Diesveld trouwt in 1921 en gaat De Hoef weer bewonen.





Door de initiatiefnemer wordt geconcludeerd dat bij aankoop in 1851 er al sprake is van een volwaardige boerderij. Zeer waarschijnlijk waren er toen reeds vorige gebruikers/bewoners. Indien de Hoef in de beginperiode van haar bestaan als schuur heeft gediend, is dit dus waarschijnlijk ruim voor 1850 geweest. J.P de Bellefroid is in 1839 overleden op de "Grote Hoef". Sindsdien hebben de boerderijen niet meer dezelfde gebruiker /eigenaar.

Bron: Carla Diesveld

4 augustus 2013

2.3 Beschrijving karakteristieke elementen

De gemeente heeft een inventarisatie laten uitvoeren naar cultuurhistorische waarden van de bebouwing van het landelijk gebied. De onderhavige boerderij is hierbij ook beschreven als cultuurhistorisch waardevol object. Door het bureau Gelders Genootschap heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar karakteristieke elementen en heeft hiervoor een rapportage opgesteld. De rapportage is als bijlage toegevoegd.

De conclusie en aanbevelingen luiden als volgt;

Bij de restauratie en herbestemming van het object is het van belang om de karakteristieke scheiding tussen het sobere en bedrijfsmatige achterhuis en het meer representatieve voorhuis te handhaven. Tevens is het behoud van de grote en gesloten dakvlakken van belang. Geadviseerd wordt om ten behoeve van het creëren van extra daglichttoevoer zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande openingen en bouwsporen van dichtgezette gevelopeningen. Daarnaast kan gedacht worden aan het toevoegen van een beperkt aantal dakramen in beide dakvlakken. Het handhaven van de karakteristieke scheiding tussen het voor- en achterhuis is ook bij de herbestemming van het interieur van belang. Wezenlijk is daarbij het open karakter van het achterhuis en de centrale middengang met aan weerszijden vertrekken in het voorhuis.

Tot slot wordt geadviseerd om ook in het erfinrichtingsplan de scheiding tussen het meer bedrijfsmatige en versteende erf rondom het achterhuis en het meer representatieve en groene gedeelte rondom het voorhuis te benadrukken. Het is daarbij van belang om in het ontwerp zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande kwaliteiten van het erf. Het gaat daarbij onder meer om de mestplaats en de walnotenbomen. Geadviseerd wordt om ook de te handhaven bijgebouwen op het erf te betrekken in dit inrichtingsplan.

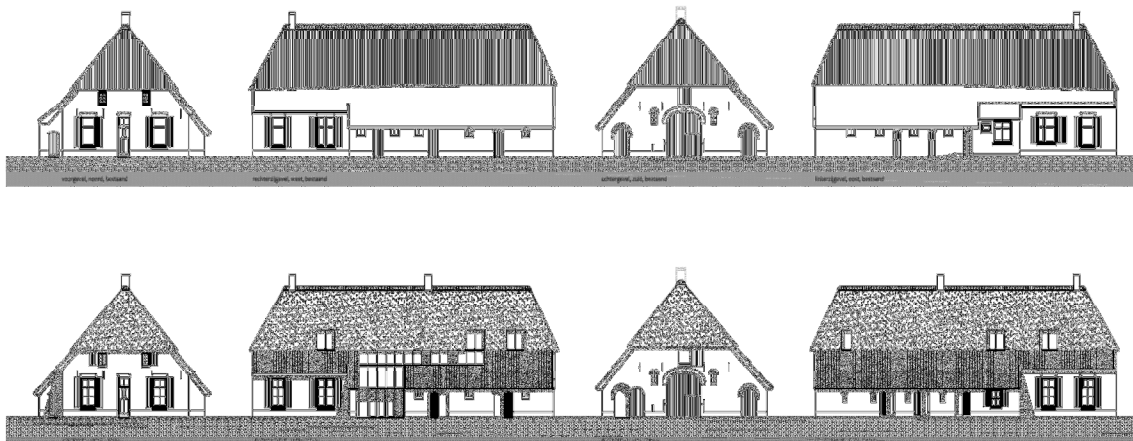
2.4 Stedenbouwkundige toelichting

Er is geen sprake van nieuwbouw, slechts van een verbouw van een bestaande karakteristieke boerderij. Een wijze van situering van de woning op het perceel behoeft dan ook niet te worden toegelicht.

2.5 Bouwplan

Het plan beoogt een verbouwing van een oude boerderij tot woning. Het plan is erop gericht om de hiervoor beschreven karakteristieke elementen te behouden en daar waar mogelijk te versterken.





Het bouwplan is voorgelegd aan het Gelders Genootschap en is daar in positieve zin ontvangen. Een beschrijving van het beoogde bouwplan is als bijlage toegevoegd. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

2.6 Landschappelijke inpassing / verevening

Het plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de omgeving. In belangrijke mate wordt dit ingegeven door de restauratie van een cultuurhistorisch pand. De restauratie wordt grotendeels ook gezien als een bijdrage in de vereveningscomponent van het functiewijzigingsbeleid. Daarbij is er ook sprake van een verevening bij de aanleg van nieuwe landschapelementen. Tot slot wordt het geheel landschappelijk opgesteld. Hiervoor is een erfplan opgesteld.

Inleiding

De basis voor de totstandkoming van het erfplan is ontstaan uit de wens om de oude boerderij weer te gaan bewonen. De toegang van de oude boerderij verloopt op dit moment over het achtererf van de huidige woning. Dit zal in de toekomst veranderen door het toevoegen van een extra aftakking vanaf de binnenweg naar de boerderij. Hierdoor wordt het achtererf van de huidige woning van verkeer ontlast. Naast de woning en de boerderij staan er nog een 3-tal agrarische bijgebouwen op het erf. Deze zullen in gebruik blijven als garage/berging en waar nodig landschappelijk worden ingepast.

Doelstellingen

Voor de boerderij, is het ontwerp erop gericht om met de toe te voegen erfbeplanting zoveel mogelijk terug te keren naar de oorspronkelijke situatie. Dit was een traditioneel boerenerf waarvan de achterzijde vrij sober was ingericht en aan de voorzijde de hoogstam fruitboomgaard en de boerenhof. Voor de bestaande woning ligt de focus op het creëren van een meer geleidelijke overgang tussen de directe omgeving, weiland, erf en woning. In het ontwerp zal de huidige beplanting met toekomstwaarde, bestaande uit 3 stuks Juglans regia (walnoot) en één Castanea sativa (tamme kastanje) worden meegenomen. Ook wordt er rekening gehouden met de gebiedswaarden, zoals vermeld in het LandschapOntwikkelingsPlan Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek (onderdeel Zandgebied rondom Didam en Wehl ¹). Tot slot is er een folder uitgebracht door de gemeente Doetinchem met daarin omschreven de inheemse bomen en struiken van de gemeente, toepasbaar per gebiedstype ².

Gebiedswaarden

De planlocatie is gelegen op de zoom met de overgang van zand naar komklei (Nieuw-Wehl-Meerenbroek). Het heersende landschapstype wordt in het LOP omschreven als





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

'Zand - essen en kampen'. Het is een besloten landschapstype met verdichting van de zoom met bosjes en hagen. Aan de noordzijde van de boerderij gaat dit landschapstype vrij snel over in het door het LOP omschreven type 'Rivier - laagterras Oude IJssel'. De kenmerken van het heersende landschapstype zijn waarneembaar in de omgeving.

Toe te passen beplanting

Het erf van de woning zal grotendeels worden omzoomd met een beukenhaag (*Fagus silvatica Atropunicea*). Bij de boerderij zal de boerenhof weer worden aangelegd met een beukenhaag (*Fagus silvatica*). Tussen de buurman en de boerderij is een dienstdoende erfafscheiding vereist. Deze zal worden uitgevoerd in een bredere beukenhaag (8 stuks per meter zig-zag patroon).



Oude situatie boerderij met boomgaard en boerenhof duidelijk herkenbaar

Op een oude foto van vroeger is te zien dat de hoogstamfruitboomgaard aan de noord-west zijde van het perceel was gelegen. Deze zal worden teruggeplaatst (ca. 8 stuks, soorten nader te bepalen). Bij de woning zal de zuid-west hoek worden aangeplant met een struweel van Gelderse roos (*Viburnum opulus*).

De twee geplande witte paardenkastanjes (*Hippocastanaceae aesculus*) moeten in de toekomst een schaduwplek bieden (terras). Aan de noordkant van de boerderij is ruimte voor een solitaire boom, een koningslinde (*Tilia europaea 'Pallida'*). Nog noordelijker zal zich de overgang inzetten van de drogere zand kop naar het nattere gedeelte: 'Rivier - laagterras Oude IJssel'. Langs de sloot zal een rijtje knotwilgen worden aangeplant (ca. 6 stuks), afgewisseld door stukken meidoornhaag. Hiermee wordt een stuk heggen en hagen landschap hersteld.

Langs de westzijde tussen de weilanden wordt, onderbroken ter hoogte van de tuinen, een meidoornhaag aangebracht.

Aan het einde van de oprijlaan, zal een hakhoutbosje worden aangeplant bestaande uit de volgende soorten:

- 5 st. *Prunus padus* (gewone vogelkers), 2-jarig, maat 80-120
- 15 st. *Rhamnus frangula* (vuilboom), 2-jarig, maat 60-100
- 15 st. *Viburnum opulus* (gelderse roos), 3-jarig, maat 60-100
- 5 st. *Corylus avellana* (hazelaar), 3-jarig, maat 60-100
- 15 st. *Crateagus monogyna* (eenstijlige meidoorn), 3-jarig, maat 60-100





VAN WESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED



Overige inrichtingselementen en bijgebouwen

Er is onderzoek gedaan naar de landschappelijke inpassing van de bijgebouwen. Er is gezocht naar een mogelijkheid om deze beter op elkaar te kunnen laten aansluiten, maar ook op het geheel. Hiertoe zullen de bijgebouwen 2 en 3 en de noord- en oostgevel van bijgebouw 1 worden gepotdekseld met schaaldelen. Ook zal er een windveer met deklijst worden aangebracht. Op bijgebouw 2 en 3 zal de dakbedekking worden vervangen door oud Hollandse dakpannen. Door deze ingrepen behoeven deze gebouwen niet aangeplant te worden met groen, maar sieren ze juist het landschap. Per gezin zal de maximale oppervlakte van de bijgebouwen 150m² bedragen.





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, d.d. 27 februari 2006, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen tot 2020, met een doorkijk tot 2030. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet kiest daarbij voor het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Daarbij wordt speciaal aandacht geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene 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.

De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basis van ruimtelijke kwaliteit in brede zin, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. In de Nota Ruimte geeft het rijk voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, de gebieden en netwerken die het kabinet van belang acht, middels lagenbenadering de basiskwaliteit aan.

Voor het plan Doesburgseweg ong., staan in de Nota Ruimte geen specifieke ontwikkelingen beschreven. Dit plan sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in de nota Cultuurhistorie.





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio, d.d. 29 juni 2005, (Concept herziening herbegrenzing EHS d.d. 13 februari 2008) bevat de beleidskaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in Gelderland voor de komende 10 jaar.

Het plangebied Doesburgseweg ong. is gelegen binnen het multifunctioneel gebied. Op dit gebied wordt door de provincie geen expliciete provinciale sturing gericht. Wel worden handreikingen gegeven ten aanzien van landbouw, landschap, recreatie en toerisme, functieverandering, verevening, nieuwe landgoederen en bossen.

Ook is in het streekplan het beleid opgenomen voor vrijkomende agrarische bebouwing cq. functiewijziging. Voor het overige staan in het Streekplan Gelderland 2005 geen specifieke ontwikkelingen beschreven voor het plangebied Doesburgseweg ong. te Wehl.

De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het streekplan.

3.3.2 Ruimtelijke verordening Gelderland

De provincie Gelderland heeft op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Deze is op 27 juni 2012 is de eerste herziening ervan vastgesteld.

In de RVG staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmingsplannen en andere plannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005, zie 3.1.1), streekplanuitwerkingen en -herzelingen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe.

De RVG benoemt geen onderwerpen die van invloed zijn op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling, voor zover niet in 3.3.1. benoemd.

3.3.3 Belvoir 3, Cultuurhistorisch beleid 2009 - 2012

De nota Belvoir 3 is op 23 februari 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. Belvoir 3 is een vervolg op Belvoir 1 (draagvlak en besef) en Belvoir 2 (kaders). Belvoir 3 is volledig gericht op uitvoering van de in Belvoir 2 aangewezen Belvoirgebieden.

In de gemeente Doetinchem worden twee Belvoirgebieden onderscheiden:





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Achterhoek rond het natte midden:

Huidige verschijningsvorm:

De Achterhoek is een bijzonder gebied dat bestaat uit afwisselend boerenland met dorpen en gehuchten. Het bestaat uit oost-west stromende riviertjes en beken, maar ook de Graafschap met zijn landgoederen, de IJsselstad Zutphen en veel over het land verspreide (voormalige) boerderijen. Vergelijken met de meeste andere Geldersche gebieden is het rustig, landelijk en nog sterk bepaald door de landbouw, vooral melkveehouderij. Door de vele lanen, houtwallen en bosjes is het een groen en tamelijk kleinschalig gebied.

Streefbeeld Achterhoek rond het natte midden 2016:

De Achterhoek rond het natte midden is herkenbaar als afwisselend boerenland met concentraties van landgoederen en het industrieel erfgoed van de ijzerindustrie. De kenmerkende lappendeken aan boerderijen, essen, bossen, gecombineerd met kleinschalig wonen en werken is alom beleefbaar. De landgoederen vormen een toegankelijke rijke structuur met veel natuur en cultuur. De monumenten van ijzerindustrie zijn herkenbaar en leven voort in nieuw functies.

Oude riviervlakte: Liemers:

Huidige verschijningsvorm:

De Liemers is aan de ene kant druk door de nabijheid van Arnhem en de vanaf Arnhem langs de A12 aaneengeschakelde woon- en werkgebieden van Westervoort en Zevenaar, maar aan de andere kant rustig en groen zoals in de Rijnstrangen. Dat het land door het (leven met het) rivierwater is gemaakt is overall merkbaar: dijkzones van Rijn en IJssel met uiterwaarden en steenfabrieken, het Pannerdensch Kanaal, tal van oude rivierarmen, vlak grasland doorsneden met sloten. Een afwijkend deel is Montferland dat als beboste hoogte in het rivierenlandschap ligt.

Streefbeeld de Liemers 2016:

De historische dimensie van de Rijnstrangen is in stand gehouden en in Montferland is de verbinding tussen historische bebouwing en landerijen versterkt. De Rijnstrangen zijn Gelders Erfgoed geworden als overblijfselen van tijden met wateroverlast. Kasteel Bergh samen met de landerijen zijn beschermd.

Doelstelling en uitvoering

De centrale doelstelling van de nota is het realiseren van betekenisvolle plekken en daarmee een duurzame leefomgeving. Met betekenisvolle plekken bedoelt de provincie wenselijke, zich onderscheidende, sociaal en economisch succesvolle plaatsen. In de nota worden drie opgaven geformuleerd om de doelstelling te behalen:

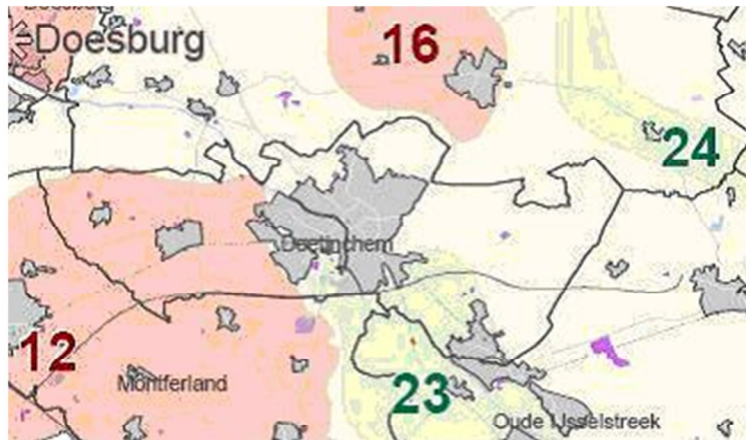
1. Realisatie van duurzaam functioneel gebruik van de cultuurhistorie. Wat heb ik aan cultuurhistorie en wat kan ik ermee? de provincie streeft naar een duurzame wijze van zorgen, borgen en genieten van de cultuurhistorie;
2. Op basis van de streefbeelden 2016 realisatie van de gezamenlijke cultuurhistorische programma's en projecten;
3. Realisatie van definitieve maatschappelijke verankering van cultuurhistorie en borging met behulp van geldende regelgeving.

Voor realisatie is bij de nota is een interim-kader opgesteld over hoe de provincie in de periode 2009-2012 haar medeverantwoordelijkheid voor het Gelders archeologisch erfgoed wil invullen. Het interim-kader deelt Gelderland op in gebieden van groot provinciaal belang, de parels en gebieden van potentieel provinciaal belang, de ruwe diamanten.





Voor de parels stuurt de provincie via samenwerking met de gebiedspartners op verantwoord onderzoek, behoud door ontwikkeling en bescherming. Voor de ruwe diamanten laat de provincie de verantwoordelijkheid voor archeologische onderzoek aan de gemeenten.



Uitsnede plankaart Archeologisch beleidskader

Het plangebied Doersburgseweg ong. is niet gelegen in een van de parels of ruwe diamanten. Wel worden er vanuit cultuurhistorie door de gemeente verschillende waarden toegekend aan het plangebied. In paragraaf 4.9, wordt nader ingegaan op de aanwezige cultuurhistorie in het plangebied. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het beleidskader.

3.3.3 Waterplan Gelderland 2010-2015

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

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

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

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





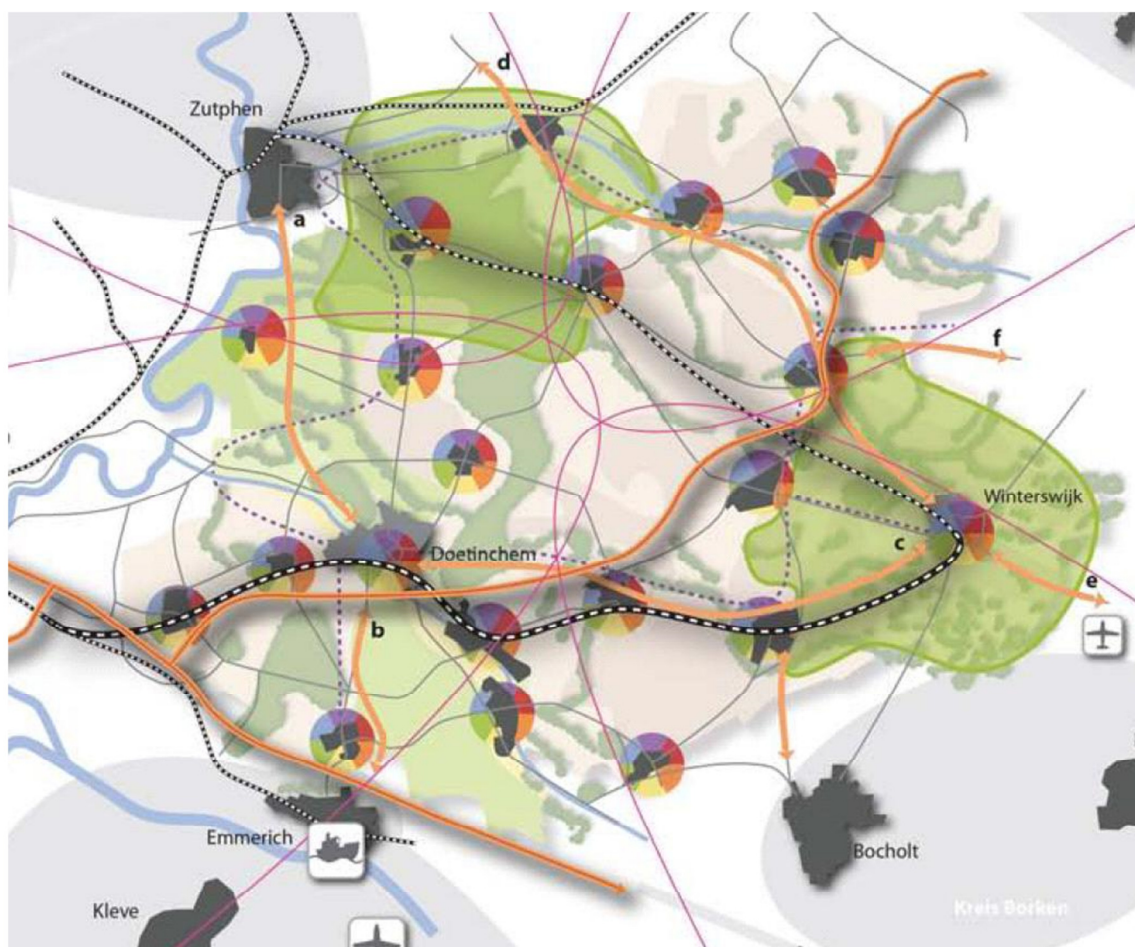
3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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



Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

De kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek vormen. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Het Achterhoekse landschap kan veel functies kan absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5

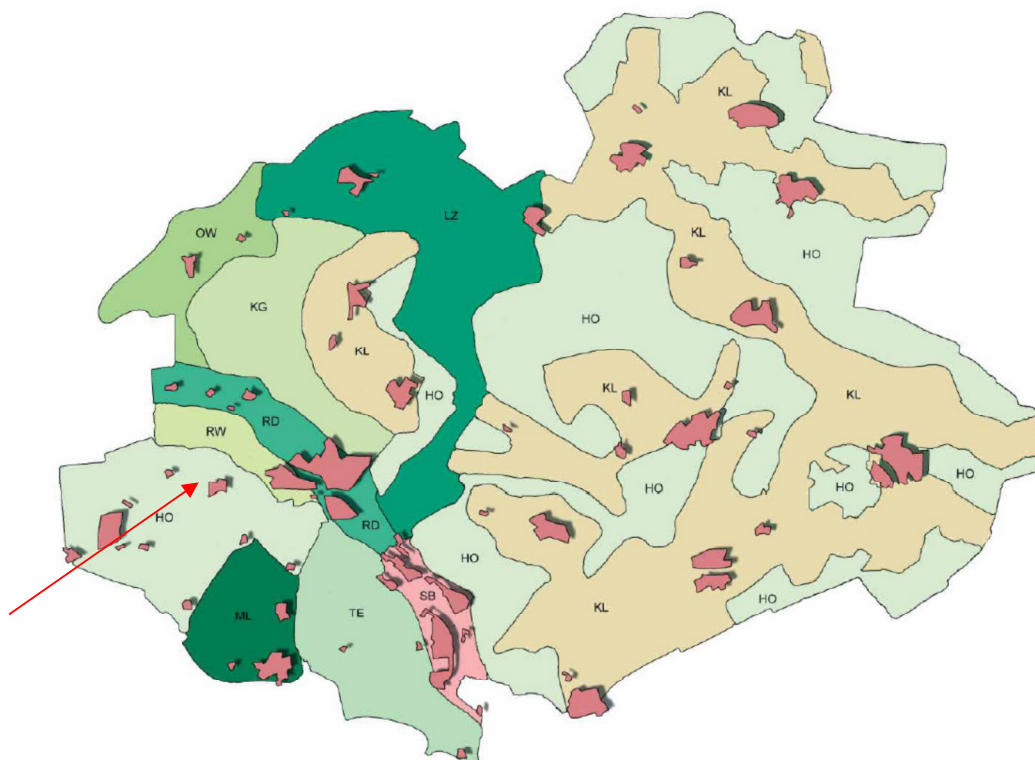




VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staat hier ook verder beschreven.



HO: HEIDE-ONTGINNINGEN LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK

De heideontginning wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid en lange lijnvormige structuren. Incidenteel komen lijnvormige landschapselementen voor. De verkaveling wordt gekenmerkt door een rationeel rechthoekig patroon. De boerderijen zijn volgens een regelmatige spreiding direct langs de wegen gelegen. Erfbeplanting is grotendeels afwezig. Indien aanwezig bestaat het uit een enkel lijnelement. Vrij scherpe overgang tussen kernen en landelijk gebied.

GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

Het landschap in dit gebied is in hoge mate in evenwicht. Het streven is gericht op het behouden van het totale beeld. Nieuwe ontwikkelingen worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid ingepast, op basis van een landschappelijke visie op het Heide-ontginningslandschap als geheel.

FUNCTIONELE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

In het landelijk gebied in het algemeen geen nieuwe bouwlocaties voor niet-agrarische functies toevoegen. Een uitzondering geldt voor landgoederen en voor nieuwe functies die dienen ter financiering of compensatie van grootschalige natuurontwikkeling. In gebieden waar nieuwvestiging van intensieve veehouderij volgens het reconstructieplan mogelijk is, dient aansluiting te worden gezocht bij de landschappelijke karakteristiek door de vestiging bijvoorbeeld vorm te geven als geïsoleerde locaties direct langs de wegen, voorzien van lijnvormige erfbeplanting. In het hervestigingsgebied intensieve veehouderij uit het reconstructieplan dient agrarisch hergebruik van VAB te worden gestimuleerd.

Functieverandering van VAB of andere vrijgekomen/vrijkomende complexen naar woon-, werk- of recreatiefuncties kan worden toegestaan buiten het hervestigingsgebied intensieve veehouderij. Indien er aantoonbaar geen behoefte aan hervestiging is, kan functieverandering ook binnen het hervestigingsgebied worden toegestaan. Grootschalige natuurontwikkeling of de toevoeging van





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

landgoederen is in dit landschapstype niet zondermeer in te passen, omdat de openheid en de rationele verkaveling in contrast met de andere landschapstypen behouden dient te blijven. Plaatselijk kunnen er mogelijkheden worden benut waarbij een zorgvuldige inpassing in het landschap plaatsvindt op basis van een visie waarin wordt aangetoond dat de karakteristiek van het Heide-ontginningslandschap ter plaatse wordt versterkt. In aansluiting op het reconstructieplan bij alle veranderingen in grondgebruik in het ontwerp mogelijkheden benutten voor het vasthouden van water.

Het project heeft betrekking op het revitaliseren van een karakteristieke boerderij, waarbij het geheel een passende erfindeling met gebiedseigen beplanting krijgt.

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

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

3.4.2 Beleidsvisie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies"

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.





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Het onderhavige plan past in het regionaal beleid door hergebruik en de sanering van overtollige agrarische bebouwing.

3.4.3 Waterbeheerplan 2010-2015

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

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



3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 VAB beleid

Op 19 april 2007 stelde de raad van Doetinchem het beleidskader “Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing, Nieuwe Landgoederen en Landelijk Wonen” (zie Deel I Wetgeving en beleid, paragraaf 5.1) vast. Dit beleidskader is een gemeentelijke uitwerking van het “Streekplan 2005” en de streekplanuitwerking “Functies zoeken plaatsen zoeken functies”. Aanleiding voor dit beleid is de leegloop en leegstand van (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied en heeft als doel de verbetering van de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

Inmiddels is het gemeentelijk VAB-beleid ruim 5 jaar toegepast. Eind 2010 heeft besluitvorming door de raad plaatsgevonden vanuit de taskforce woningbouw gericht op het verkleinen van de woningbouwvoorraad. Het VAB-beleid is hier een onderdeel van. Het VAB-beleid is daarop geëvalueerd. De conclusies uit de evaluatie zijn:

1. Het VAB-beleid is effectief in de 'ontstening' van het landelijk gebied;
2. De functieverandering naar wonen is succesvoller dan de functieverandering naar werken gezien de huidige woningmarkt is deze trend niet wenselijk. De gemeente ziet het liever andersom;
3. Er is onduidelijkheid over de invulling en grenzen van het VAB-beleid op de onderdelen:
 - a. maatwerk (wanneer maatwerk onder noemer VAB);
 - b. eisen voor 'landschappelijke' inpassing/verevening;
 - c. hergebruik i.c.m. karakteristieke bebouwing en monumenten;
4. ten aanzien van de juridische gevolgen:
 - a. is het agrarische bouwvlak niet altijd verwijderd. Dit punt wordt opgelost met overeenkomsten en met de nieuwe bestemming in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied;
 - b. zijn de eisen bij het initiatief zelf zijn juridisch afdwingbaar;
5. De bevindingen van de provincie en de regio komen in grote lijnen overeen met die van Doetinchem. Het beleid functioneert maar moet worden aangepast.

Op basis van de conclusies zullen de volgende wijzigingen in het huidige VAB-beleid worden doorgevoerd.

- Verhoging van de drempel bij functieverandering naar wonen met sloop
- Stimuleren van functieverandering naar werken
- Verbetering toetsing en begrenzing toepassing VAB-beleid, maatwerk
- Karakteristieke en beeldbepalende gebouwen
- Landschappelijke inpassing

Het nieuwe VAB-beleid is net als het oude VAB-beleid met wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Hierbij zijn de benoemde aanscherpingen van het beleid voor woningbouw en versoepeling bij functieverandering naar werken verwerkt.

3.5.2 Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!

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

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

- Besef van en waardering voor het cultuurhistorisch erfgoed;
- Kennisvermeerdering over het cultuurhistorisch erfgoed;
- Visualisatie en exposure van het cultuurhistorisch erfgoed;





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

- Stimulering wisselwerking tussen cultuurhistorisch erfgoed, moderne stedenbouw en landschapontwikkeling.

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

Binnen de gemeente Doetinchem wordt gewerkt aan een inhaalslag op het gebied van informatie en kennis over de cultuurhistorie. Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet benut worden om de kennisleemte verder aan te vullen. Daarnaast moet de reeds beschikbare kennis benut worden als belangrijk ingrediënt en inspiratiebron bij de betreffende ontwikkeling.

De gemeente heeft inmiddels veel informatie beschikbaar over de archeologie, de naoorlogse wijken, het industrieel erfgoed, het centrum van Doetinchem, het landelijk gebied en enkele kleinere onderzoeksitems. Uit alle onderzoeken zijn aanbevelingen naar voren gekomen voor behoud en ontwikkeling van bepaalde panden of structuren, onder en boven de grond.

Voor sommige panden heeft dat een bescherming opgeleverd als gemeentelijk monument. Voor anderen loopt die procedure of volgt die nog. Daarnaast zijn er panden die net niet in aanmerking komen voor de monumentale status, maar wel bescherming verdienen tegen sloop. Dit gebeurt of door de aanwijzing als beeldbepalend pand of karakteristieke boerderij, als voortvloeisel uit de Erfgoedverordening. Of door de bescherming met en regeling in het bestemmingsplan. Zo krijgen de te beschermen waarden een status.

Dan resteren de cultuurhistorische waarden die bij een ontwikkeling mede moeten bepalen als inspiratiebron of sturend ingrediënt. In de lijn van de structuurvisie "Doetinchem: Cultuurhistorierijk!" is het noodzakelijk dat in ieder bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond met welk onderzoek er is gewerkt. Waar nodig is dit verder onderbouwd met een aanvullend onderzoek. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet blijken hoe de resultaten hebben bijgedragen of onderdeel hebben uitgemaakt van de ontwikkeling.

3.5.3 Waterplan Doetinchem

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

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

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

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

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





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

- Balans in watersysteem en waterketen.

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

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

3.5.4 Planologisch Beleid 2011

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

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

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

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

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

De uitgangspunten van het Planologisch Beleid 2011 zijn verwerkt in dit plan.





Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

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

4.2 Bodem

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. De locatie is niet aangemerkt als historisch verdachte locatie en de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart duidt de gronden aan als kwaliteitszone AW2000, dat wil zeggen schone grond passend bij het buitengebied. De bodem van het plangebied is daarmee geschikt voor de beoogde woonfunctie.

Omdat het hier een bestaand gebouw betreft dat wordt heringericht als woning, vinden er geen graafwerkzaamheden plaats. Verplaatsen van grond is daarmee niet aan de orde.

Aanvullend onderzoek is om deze redenen niet noodzakelijk.

4.3 Akoestiek

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

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

De voormalige boerderij die tot woning wordt bestemd, is gelegen op ongeveer 160 meter afstand van de Doesburgseweg waar een 60 km-regime geldt. De afstand tot de provinciale weg de N813 bedraagt bijna 1.000 meter. Een globale berekening laat zien dat de zonder rekening te houden met de afschermdende werking van de aanwezige bebouwing dat wordt voldaan aan de geluidsnormen en de voorkeursgrenswaarden.

SRMI in het RMG 2012

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	80	30	10
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	10	4	2
Zware vrachtwagens per uur	4	2	1
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	160
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	47.025
Berekende geluidniveau in Lden	45.816
Berekende geluidniveau in Lnight	37.025

bron: stillerverkeer.nl

Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.





4.3.2 Industrielawaai/bedrijfszoning

In de omgeving bevinden zich slechts intensieve agrarische bedrijven. De afstand tussen de beoogde woning en de rand van agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 200 meter. Uit de VNG-brochure, Bedrijven en milieuzoneringen geldt dat de minimale richtafstand voor agrarische bedrijven niet groter is dan 50 meter. Akoestisch onderzoek op dit onderdeel is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Lucht

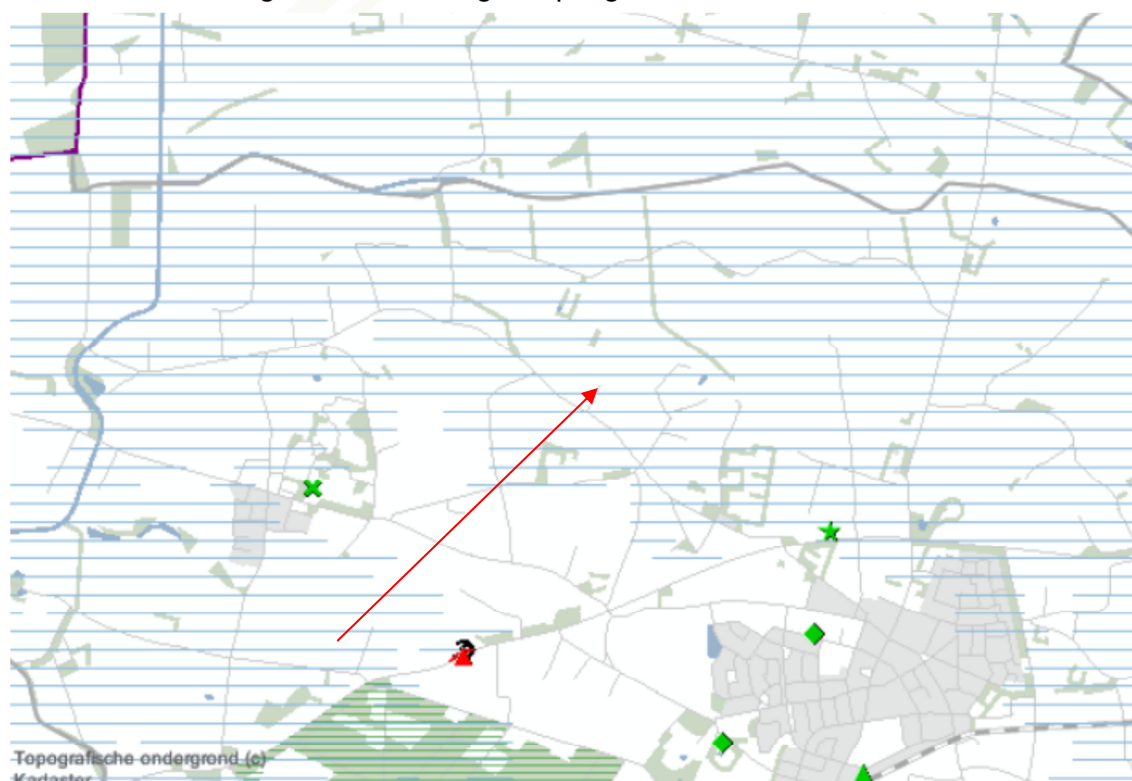
In de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeersgerelateerde emissies (o.a. fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren. Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 1% verslechterd.

Het plan voorziet in het opnemen van een woonbestemming voor 1 woning en niet in een bedrijfsmatige ontwikkeling. Geconcludeerd kan dus worden dat de ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er zijn daarom geen belemmeringen voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

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

Voor een beoordeling is de risicokaart geraadpleegd.





De locatie bevindt zich niet binnen een risicocontour. Weliswaar bevindt zich de locatie wel in een gebied dat gevoelig is voor overstroming, wanneer grote hoeveelheden water het land binnen stromen, maar dit behoeft de gewenste ontwikkeling niet te belemmeren.

4.6 Bedrijvigheid

Op de locatie is het gewenste gebruik slechts wonen. Hoogstens is er sprake van een bedrijf-/beroep-aan-huis functie. Dit kan slechts als ondergeschikte functie aan het wonen. Van overlast op de omgeving kan dan ook geen sprake zijn.

Gekeken moet worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van de bestemmingswijziging. In de directe omgeving bevinden zich alleen enkele agrarische bedrijven. Uit artikel 14 van de wet geurhinder veehouder vloeit voort dat de woning geen specifieke bescherming toe komt en dat de minimale afstand 50 moet bedragen. Aan deze voorwaarde kan worden voldaan. Hieruit volgt dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Bedrijven op grotere afstand worden door de realisatie van een woning niet extra in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd, aangezien er al andere bestaande burgerwoningen dichterbij de betreffende veehouderijen liggen.

Alleen wanneer een deugdelijk woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, mag een woning planologisch worden toegevoegd. Uit de wet vloeit voort dat voor diercategorieën waarvoor geen emissiefactor (veelal niet-intensief) is vastgesteld een minimale afstand geldt van 50 meter.

Verspreid rondom het plangebied liggen enkele intensieve veehouderijen. Het gaat hierbij om de locaties Doesburgseweg 40, Grindstraat 11 en Heyendaalseweg 3. Voor deze bedrijven is een worst case berekening gemaakt, waarbij het uitstootpunt is bepaald op de dichtstbijzijnde hoek van het betreffende agrarische bedrijf. De werkelijke geurbelasting zal door emissiebeperkende maatregelen en de verspreide ligging van de emissiepunten in werkelijkheid lager liggen. Deze veehouderijen leiden tot een berekende geurbelasting van respectievelijk 1,9ou, 3,1ou en 5,5ou.

RIVM heeft voor de beoordeling van de achtergrondbelasting van "geur" een systematiek ontwikkeld. Daarbij wordt een relatie gelegd tussen de mogelijke kans op geurhinder en de beoordeling van het leefklimaat (zie navolgende tabel). Uit de hierna volgende tabel (bron: Infomil) kan worden afgeleid wat het leefklimaat bij een bepaalde achtergrondbelasting is.

De achtergrondbelasting in verband gebracht met de mogelijke kans op geurhinder en een beoordeling van het leefklimaat (Infomil 1 mei 2007)

Achtergrondbelasting geur (OU _E / m ³)	Mogelijke kans op geurhinder (%)*	Beoordeling leefklimaat (Rivm)
1-3	< 5	Zeer goed
4-8	5-10	Goed
9-13	10-15	Redelijk goed
14-20	15-20	Matig
21-28	20-25	Tamelijk matig
29-38	25-30	Slecht
39-50	30-35	Zeer slecht





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

51-65

35-40

Extreem

** Er is sprake van geurhinder als mensen zijn blootgesteld aan geur en dat als hinderlijk ervaren. De mate waarin mensen geur als hinderlijk ervaren is afhankelijk van de mate van blootstelling, maar ook van bijvoorbeeld de onaangenaamheid van de geur en de binding die mensen hebben met het bedrijf dat de geur veroorzaakt.*

Gelet de uitkomsten van het rekenmodel en de beoordelingssystematiek (RIVM) van het leefklimaat is met een berekende geurbelasting van 10,5 Ou sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Mede omdat de werkelijke geurbelasting nog lager zal liggen is nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en Faunawet moeten de gevolgen van een wijziging in de ruimtelijke onderbouw worden onderzocht en zo nodig nadelige gevolgen voorkomen of gecompenseerd worden.

Door Natuurbank Overijssel is een Quicksan natuurwaardenonderzoek Flora- & Faunawet en pré-toets natuurbeschermingswet uitgevoerd. In de rapportage is de volgende conclusie en advies opgenomen:





VAN WESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Vorgenomen activiteit wordt gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling. Deze vrijstelling geldt ook voor soorten van tabel 2 van de Ff-wet, mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gelet op de voorgenomen activiteit zal dat de 'Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector' zijn. Deze is opgesteld door de Bouwend Nederland en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM (zie: www.NEPROM.NL). Deze gedragscode geeft aan hoe bedrijven zorgvuldig met beschermde dier- en plantensoorten op bouwplaatsen kunnen omgaan. Voor het verstoren van soorten uit tabel 3, evenals het verstoren van bezette vogelnesten en jaar rond beschermde vogelnesten dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Uitgezonderd bezette vogelnesten, zijn er geen beschermde flora- en/of faunawaarden in het onderzoeksgebied aanwezig. De gebouwen worden als ongeschikt beoordeeld als verblijfplaats voor vleermuizen. De functie van het erf als foerageergebied of als vliegroute voor vleermuizen is niet onderzocht. Deze eventuele functie van het erf in het functionele leefgebied van deze soorten wordt door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed.

Het is aannemelijk dat er ieder broedseizoen vogels broeden in de te slopen gebouwen en mogelijk ook in de oude boerderij. Uitgezonderd de nest- en rustplaats van de Steenuil, broeden er vogels in de gebouwen waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of nestplaats. Bezette vogelnesten zijn volgens de Ff-wet strikt beschermd. Gelet op de voorgenomen activiteit is er geen sprake van een in de Ff-wet genoemd wettelijk belang. Vanwege het ontbreken van een wettelijk belang kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren van bezette nesten, het verwonden en/of doden van vogels. Werkzaamheden die leiden tot overtreding van de Ff-wet dienen uitgevoerd te worden buiten de broedtijd. De beste periode om dergelijke werkzaamheden uit te voeren is september maart. Het onderzoeksgebied behoort tot het vaste leefgebied van de Steenuil. Door de sloop van de stal gaat een broedplaats van deze soort verloren. Indien tijdig minimaal twee geschikte nestkasten op een geschikte locatie geplaatst worden, wordt het functionele leefgebied van de Steenuil niet negatief beïnvloed door de voorgenomen activiteit. De stal met de verblijfplaats dient buiten de voortplantingstijd gesloopt te worden.

Het is aannemelijk dat er incidenteel soorten in het onderzoeksgebied voorkomen die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. In het onderzoeksgebied komen geen vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten voor. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing ex. Art. 75c van de Ff-wet voor verstoren, beschadigen en/of doden van dieren. Vorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op beschermde leefgebieden in de omgeving van het onderzoeksgebied. Om te voldoen aan de algemene zorgplicht hoeft geen ecologisch werkprotocol opgesteld te worden. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden en er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Het onderzoeksgebied ligt niet in of in de invloedssfeer van een beschermd natuurgebied of de EHS. Er hoeft geen ontheffing van de ruimtelijke verordening aangevraagd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.





4.8 Water

4.8.1 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Deze toets is opgenomen in subparagraaf 4.8.4.

4.8.2 Watersysteem

In het plangebied is geen sprake van openbaar water. De aanwezige sloten zijn in particulier eigendom en staan niet in open verbinding met het openbaar water. Het hemelwater trekt hiermee hoofdzakelijk ter plaatse in de bodem.

4.8.3 Waterplan

In paragraaf 3.5.11 is het Waterplan Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord is vertaald in deze waterparagraaf.

4.8.4 Waterhuishoudkundige aspecten

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewater- kwaliteit	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
Grondwater- kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het	





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

	gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	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
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Toelichting

Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding of andere waterhuishoudkundige aspecten. Er vindt geen nieuwbouw plaats en ontkoppeling van hemelwater is niet aan de orde, omdat het hemelwater wordt geloosd op een sloot die niet is verbonden met openbaar water. Het trekt ter plaatse in de bodem. De locatie zal worden voorzien van een aansluiting op het persriool die langs de Doesburgsestraat is gelegen, waarmee het huishoudelijk water kan worden afgevoerd.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Cultuurhistorie

Recente ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening en in de monumentenzorg hebben er toe geleid dat cultuurhistorische waarden in kaart worden gebracht. De cultuurhistorische waarden kunnen worden meegewogen in de verdere planvorming. Deze inventarisatie is gemaakt door Bureau Helsdingen in samenwerking met Bureau Waterland. Het resultaat van deze inventarisatie is weergegeven in dit inventarisatierapport en op de Cultuurhistorische - en landschappelijke waardenkaarten.

Het gebouw is als volgt gewaardeerd;





Inventarisatie cultuurhistorische waarde in de gemeente Doetinchem 2010



Doesburgseweg 34 (oude bebouwing)

3107, gelegen in Wehl.

Oorsp. functie : Boerderij.
Huidige functie : Stal.
Gebouwtype : Boerderij.
Bouwperiode : 1800-1850.
Bouwstijl : Traditioneel ambachtelijke streekeigen bouwstijl.
Status : Potentieel Karakteristiek Object.
Cult.hist. waarde : Hoog.
Waardering : Beeldbepalend.
Event. dijgeb. : Nee.

Landschaps-
structuur : Essenlandschap

Volgrnr.	:	124
Bron	:	GEM
Opbouw score hoofdgebouw		
Bouwstijl	:	Redelijk (2 punten tellt 3 x)
Gaafheid	:	Beperkte verminderingen (1 punt tellt 3 x)
Cult.hist. waarde	:	Hoog (2 punten tellt 3 x)
Monumentale waarde	:	Hoog (2 punten tellt 2 x)
Score hoofdgebouw	:	19
Score totaal	:	19

Bureau Hetsdingen, Vianen

125

bron: Inventarisatie cultuurhistorische waarde in de gemeente Doetinchem 2010

4.9.2 Archeologisch erfgoed

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Het belangrijkste doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Wie dan ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en de kosten daarvan op zich nemen. Ook als het onderzoek uiteindelijk tot een opgraving leidt.

Het archeologiebeleid van de gemeente Doetinchem is er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. In haar rol van bevoegd gezag kan de gemeente van initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen vragen aan te geven wat de effecten van de voorgenomen bodemingrepen zullen zijn op de eventueel aanwezige archeologische waarden. Om deze reden heeft de gemeente Doetinchem (mede als uitvoering van de nota cultuurhistorie) een archeologische beleidskaart laten opstellen waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn. De archeologische beleidskaarten zijn samen met de erfgoedverordening op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. In het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 is dit beleid verder uitgewerkt en opgenomen.

De uitgangspunten voor het archeologiebeleid sluiten al aan op het nieuwe beleid, die regionaal is opgesteld. Dit beleid staat in de nota 'Archeologie met beleid. Afwegingskader voor archeologiebeleid in de Regio Achterhoek'. Dit beleid geeft een verlichting van de grenzen voor archeologisch onderzoek. De gebieden zoals deze in de archeologische beleidskaarten onderscheiden zijn, veranderen hier niet door. Wel zijn er nu in de basis 5 verschillende niveau's van bescherming.

Binnen het projectgebied is geen sprake van noemenswaardige graafwerkzaamheden. Op het perceel zijn enkele gebouwen aanwezig die deels worden gesloopt, de te slopen oppervlakte blijft onder de bovengrens van 250 m², waarbij archeologisch onderzoek plaats moet vinden. De boerderij is reeds gedeeltelijk voorzien van nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de ligging van de nutsvoorziening is de bodemopbouw reeds verstoort. Het ter plaatse toevoegen van een extra nutsvoorziening leidt daarmee niet tot extra verstoring van de bodem.

Verstoring van de bodem is daarmee dan ook niet aan de orde en aanvullend onderzoek is daarmee kan ook niet noodzakelijk. Wel dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) in verband met de mogelijkheid tot toevalsvondsten.

4.10 Verkeer en parkeren

Het gebruik is gericht op wonen en geen bedrijfsmatige activiteiten. Van een grote toename van verkeersbewegingen is dan ook geen sprake. Ook zal er geen nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd. De bestaande ontsluiting van het perceel blijft ongewijzigd.

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige plan is een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten verbonden. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Het meest nabije agrarisch bedrijf wordt niet in haar bedrijfsvoering belemmerd. De meest nabije burgerwoning is eigendom van de initiatiefnemer.

Al hoewel het niet aannemelijk is dat er sprake zal zijn van planschade heeft de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In Artikel 2 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a van deze wet zijn de voormalige ontheffingen en het projectbesluit uit de Wet ruimtelijke ordening verankerd.

Deze toelichting maakt deel uit van de omgevingsvergunning ex. Artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wabo (ex projectbesluit Wabo). De projectomgevingsvergunning met de bijbehorende stukken ligt conform de procedure voor een ieder zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het plan kenbaar maken. Na afloop van deze termijn zal het college, met inachtneming van eventueel ingebrachte zienswijzen, een besluit nemen over het al of niet vaststellen van de omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking. Daarna wordt het plan opnieuw zes weken ter inzage gelegd.

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd aan de besturen van waterschap, provincie en Rijk.

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze procedure en overleggen worden behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het B&W-besluit tot de vaststelling.

6.2 Inspraak

De resultaten uit inspraak zullen bij het ontwerpplan terugkomen in deze paragraaf.

6.3 Overleg

De resultaten van het overleg met waterschap, provincie en rijk zullen bij het ontwerpplan terugkomen in deze paragraaf.





VANWESTREENEN

ADVISEURS VOOR HET BUITENGEBIED

Bijlagen

Erfplan

- Afzonderlijk bijgevoegd

Bouwhistorische verkenning

- Afzonderlijk bijgevoegd

Stedenbouwkundige en architectonische onderbouwing

- Afzonderlijk bijgevoegd

Geurberekening

- Afzonderlijk bijgevoegd

Quickscan FloraFauna

- Afzonderlijk bijgevoegd

