

**Buitengebied 2000 herziening 2002 27e wijziging  
(Varsseveldseweg 264)**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>	<b>13</b>
2.1 Algemeen	13
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Regionaal beleid	15
2.4 Gemeentelijk beleid	19
<b>Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan(gebied)</b>	<b>25</b>
3.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	25
3.2 Functies	27
3.3 Ontwikkelingen	28
<b>Hoofdstuk 4 Haalbaarheid</b>	<b>39</b>
4.1 Algemeen	39
4.2 Milieuaspecten	39
4.3 Overige aspecten	42
<b>Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>
<b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>	<b>51</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>53</b>
Bijlage 1 Kadastrale informatie	55
Bijlage 2 Schetsontwerp	59
Bijlage 3 Landschapsinrichtingsplan	63
Bijlage 4 Onderzoeken	67
Bijlage 5 Onderzoek karakteristieke bebouwing	195
Bijlage 6 Folder Inheemse bomen en struiken in de gemeente Doetinchem	205

Bijlage 7	Maatregelen ter verbetering broedgelegenheid voor Steenuil	209
<b>Regels</b>		<b>217</b>

## Toelichting





# Hoofdstuk I Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Varsseveldseweg 264 te Doetinchem was tot voor kort een fokzeugen- en vlees-varkensbedrijf gevestigd. Nu deze bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de varkensschuren leeg staan is de eigenaar voornemens, met uitzondering van een aantal karakteristieke schuren, deze schuren te slopen. De overgebleven schuren zullen dienst gaan doen als opslagloods.

Op basis van het VAB-beleid is het mogelijk om in ruil voor de sloop van de voornoemde schuren één nieuwe woning terug te bouwen. De huidige eigenaar is voornemens dit recht te verkopen aan de familie Ten Brinke die deze woning wenst te realiseren net ten westen van de Varsseveldseweg 262.

Aangezien de functiewijziging van de Varsseveldseweg 264 en de bouw van een nieuwe woning ten westen van de Varsseveldseweg 262 in strijd is met het geldende bestemmingsplan is op 23 maart 2010 door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Doetinchem besloten het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te wijzigen.

De mogelijkheid tot wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van een functiewijziging van voormalige agrarische perceel en het toestaan van de nieuwbouw van een woning in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing, is vastgelegd in de Parapluherziening buitengebied.

Onderhavig wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid uit de Parapluherziening buitengebied en aan het collegebesluit van 23 maart 2010. In hoofdstuk 1.3 wordt nader ingegaan op de vigerende bestemmingsplanbepalingen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Varsseveldseweg op circa anderhalve kilometer ten oosten van de bebouwde kom van Doetinchem en tevens aan de Breedestraat te Wehl. Er is sprake van drie deellocaties te weten:

1. Het her in te richten terrein Varsseveldseweg 264, waarop nu een (bedrijfs)woning en diverse bedrijfsopstallen aanwezig zijn;
2. Het circa 15.000 m<sup>2</sup> grote perceel ten westen van de Varsseveldseweg 262 waar de nieuw te bouwen woning gepland is;
3. Het (gedeeltelijk) her in te richten terrein Breedestraat 4 te Wehl, waarop nu een (bedrijfswoning) en diverse bedrijfsopstallen aanwezig zijn.

Ter plaatse van deelgebied I bevinden zich momenteel een vrijstaande (bedrijfs)woning en een groot aantal bedrijfsopstallen, waaronder een aantal schuren, stallen, loodsen en een mestsilo. Het totale oppervlak van deze bedrijfsopstallen bedraagt circa 1.789 m<sup>2</sup>, waarvan circa 1.428 m<sup>2</sup> wordt gesloopt.

De locatie waar de nieuw te bouwen woning dient te worden gerealiseerd (deelgebied 2) doet momenteel nog dienst als akkerland. Tevens loopt er een grote delen van jaar droog gevallen sloot vanaf de Varsseveldseweg in zuidelijke richting ten oosten van het bouwperceel.

Op de tweede slooplocatie, deelgebied 3, wordt enkel 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van onderhavig VAB-project gesloopt. De overige te slopen bebouwing zal bij toekomstige VAB-projecten ingezet worden. In onderhavige bestemmingsplanwijziging zal wel reeds het agrarisch bouwperceel verwijderd worden en krijgt de boerderij een woonbestemming. Gelet op de geringe sloopactiviteiten en de op deze locatie niet aanwezige te beschermen cultuurhistorische, ecologische en/of milieukundige waarden en belemmeringen, zal in deze toelichting verder niet inhoudelijk op deze locatie ingegaan worden.



Weergave deelgebieden 1 en 2 op kadastrale kaart

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren op dit moment aantal bestemmingsplannen welke na het onherroepelijk worden van het onderhavig wijzigingsplan ten dele zullen komen te vervallen:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002, vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 24 juni 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 18 januari 2005;
- Bestemmingsplan Buitengebied 2002 Wehl; vastgesteld door de gemeenteraad van Wehl op 13 november 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 24 februari 2004;
- Parapluperziening "buitengebied - reconstructie vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, nieuwe landgoederen, landelijk wonen", vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 11 juni 2009, onherroepelijk op 10 september 2009.

Belangrijkste bepalingen/voorschriften uit de bestemmingsplannen zijn:

#### **Bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002**

Deelgebied 1 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied met



landschapswaarden' inclusief een agrarisch bouwperceel. Op gronden met deze bestemming mogen agrarische bedrijfsbebouwing worden opgericht inclusief één bedrijfswoning. Aangezien de agrarische bedrijfsvoering gestaakt wordt en het perceel voor woondoeleinden gebruikt zal worden, is de toekomstige situatie in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Deelgebied 2 heeft tevens de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden', echter op deze gronden is geen agrarisch bouwperceel aanwezig. Enkel bouwwerken geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld erfafscheidingen) mogen op grond van het vigerende bestemmingsplan opgericht worden. Het voorgenomen gebruik voor woondoeleinden met het oprichten van een woonhuis met bijgebouwen is in strijd met de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan.



Plank

art behorende bij bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002



Plank

art behorende bij bestemmingsplan Parapluherziening buitengebied 2009

### **Parapluherziening buitengebied**

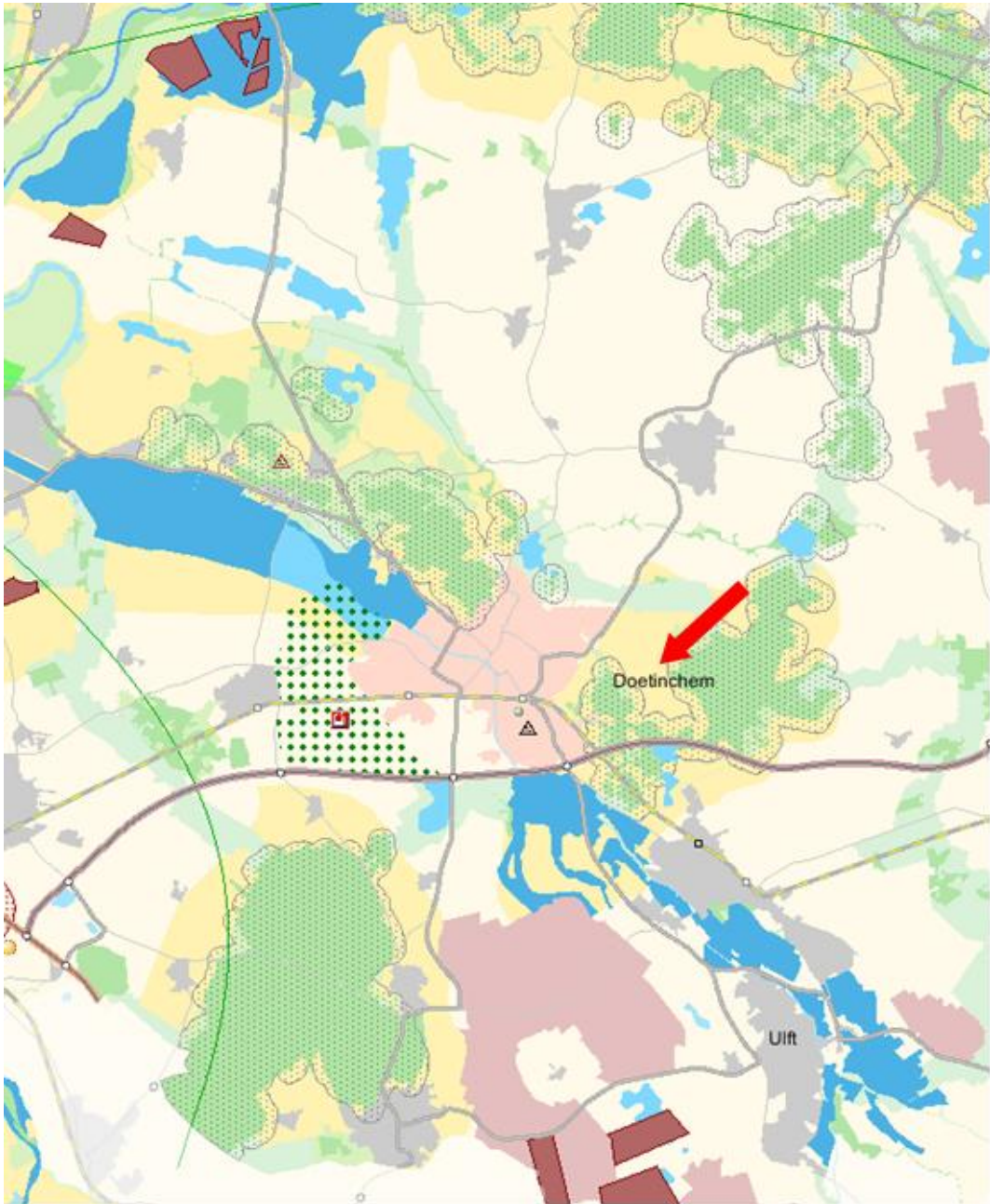
De afgelopen jaren is het provinciale beleid voor het landelijk gebied op verschillende thema's gewijzigd. De gemeente Doetinchem heeft besloten dit nieuwe beleid te laten doorwerken in de bestaande bestemmingsplannen en daarom in 2009 een parapluherziening vast gesteld. Hieronder worden kort de voor het plangebied meest relevante thema's benoemd.

- Waardevol landschap;
- Verweingsgebied (Het karakter van de verweingsgebieden is gericht op het samengaan van verschillende functies in hun onderlinge samenhang).

Herziene regels/ voorschriften:

- **Bouwen**
  - a. de inhoud van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  - b. daar waar een maximale oppervlakte maat geldt voor bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen wordt deze vervangen door een gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- **Wijzigingsbevoegdheid (i.v.m. het bouwen van een woning op de andere dan de slooplocatie)**

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid in uitzonderlijke gevallen het plan te wijzigen voor het omzetten van de ter plaatse geldende bestemming(en) in de bestemming Wonen, uitsluitend ten behoeve van het bouwen van extra woningen in verband met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde (bedrijfs)woningen of karakteristieke gebouwen, dan wel een gebouw dat volgens het advies van de monumentencommissie als zodanig kan worden aangemerkt, ten behoeve van het agrarisch bedrijf op één of meer andere locaties en met inachtneming van de regels van het bestemmingsplan Parapluperziening buitengebied.



St

reeklankaart: Ruimtelijke ontwikkeling, uitsnede Doetinchem



## **Hoofdstuk 2    Beleidskader**

### **2.1    Algemeen**

Dit hoofdstuk beschrijft het 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.

### **2.2    Provinciaal beleid**

#### **2.2.1    Streekplan Gelderland 2005**

Het Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio, d.d. 29 juni 2005, (herziening herbegrenzing EHS d.d. 1 juli 2009) bevat de beleidskaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in Gelderland voor de komende 10 jaar.

Hoofddoel van het streekplan is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen. De publieke en private partijen moeten daarin de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Concrete doelstellingen daarbij zijn:

- Sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- Versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- Bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- De waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologisch Hoofdstructuur realiseren;
- De watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraanvoer en waterafvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- Een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- Met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- Bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

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 herbesteding 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.

Het onderhavige plan past in het provinciale ruimtelijke beleid door de sanering van overtollige agrarische bebouwing elders en de doelstellingen voor een vitaal en leefbaar platteland en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Op basis van provinciaal beleid is de verplaatsing van bouwvolume met slooprechten mogelijk. Door onderhavig wijzigingsplan zal de agrarische bedrijfsbestemming van de slooplocatie worden opgeheven en zoals uit hoofdstuk 3 zal blijken wordt aansluiting gezocht bij de in omgeving kenmerkende cultuurhistorische waarden en worden mogelijkheden geschapen voor versterking van inheemse flora en fauna. Hiermee voldoet onderhavige ontwikkeling aan de doelstellingen en randvoorwaarden van het provinciale functieveranderingsbeleid.

### **2.2.2 Provinciaal beleidskader archeologie**

Het archeologisch Beleidskader van de provincie Gelderland (vastgesteld door Provinciale Staten op 10 maart 2009), beschrijft het provinciale beleid voor waardevolle archeologische gebieden die bepalend zijn voor de cultuurhistorische identiteit van de provincie.

Door een toenemende ruimtelijke dynamiek staat er druk op het gebruik van de ruimte, hierdoor loopt het bodemarchief gevaar. Toch liggen er nog volop kansen om de rijkdom aan cultuurhistorie en bodemschatten een prominente rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet

ruimtelijke ordening worden daarvoor volop kansen geboden. De provincie wil deze kansen benutten door:

- gebieden aan te wijzen die van bijzonder belang zijn voor de cultuurhistorische identiteit van de provincie;
- gemeenten en waterschappen te ondersteunen bij de vertaling van archeologische belangen in hun ruimtelijke plannen en projecten;
- voor waardevolle gebieden richtlijnen te geven voor verantwoord archeologisch onderzoek.

Het archeologisch beleidskader deelt Gelderland op in gebieden zonder provinciaal archeologisch belang en gebieden van groot provinciaal belang, de parels.

Voor de Gelderse parels stuurt de provincie via onderhandeling en indien mogelijk via samenwerking actief op bescherming, behoud door ontwikkeling en verantwoord onderzoek. Binnen de gemeente Doetinchem zitten provinciaal waardevolle gebieden.

Het plangebied is in een zone met een lage archeologische verwachting. Voor meer informatie over dit onderwerp verwijst ik u naar paragraaf 4.3.3.

### **2.2.3 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 beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit van 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 dienen "waterneutraal" te zijn en worden benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

Het hemelwater van het onderhavige plan dient op het perceel te worden geïnfiltreerd. In hoofdstuk 4.3.2 zal nader op het wateraspect worden ingegaan.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **2.3.1 Beleidsvisie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies"**

Op 9 januari 2007 hebben Gedeputeerde Staten besloten af te wijken van het streekplan Gelderland 2005 ten behoeve van het regionale beleid voor functieverandering in de regio Achterhoek, zoals is vastgelegd in de nota "functies zoeken plaatsen zoeken functies" van 19 mei 2006. Gedeputeerde Staten hebben daarbij dit regionale beleid in plaats laten treden van het streekplan Gelderland 2005. Gedeputeerde Staten vragen gemeenten bij de uitwerking van het regionale beleid in bestemmingsplannen zeer zorgvuldig om te gaan met de essentiële beleidsuitspraak in het streekplan ten aanzien van ontwikkelingen in de EHS, de zogenaamde "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van groot openbaar belang.

De voortschrijdende ontwikkelingen in de agrarische sector noodzakten agrariërs tot het zoeken van nevenfuncties of de omschakeling van de agrarische functie in een andere functie. De komende periode zullen veel gebouwen in het buitengebied hun huidige functie verliezen of hebben die al verloren. Het zoeken van nevenactiviteiten en functieverandering blijft daarom een actueel thema binnen zowel het provinciale, het regionale en het gemeentelijke beleid.

VOORBEELDEN VAN NIEUWE GEBOUWEN OP BESTAANDE ERVEN



Eenvoudig volume, zadeldak



Behoud van silhouet



Sober materiaalgebruik



Innovatieve gevel



Ingetogen door gesloten gevel



Schuwachtige uitstraling



Ingetogen door naar achter liggende open gevel



Plattebuisconstructie



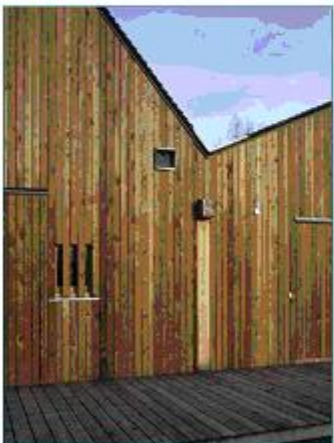
Zadeldak, topgevel met hout bekleeft



Lichtbreedte zonder dakopbouw



Sober materiaalgebruik



Innovatieve gevel



Beleving kappen vanuit omliggende landschap



Hoofd en bijgebouwen verschillen in volume



Geïnspireerd door indeling woon en werk gedeelte Thuis



Bijgebouw, terughoudend hergebruik



Het vrijkomen van gebouwen biedt namelijk ook kansen. Door een goede manier van hergebruik en/of functieverandering van deze gebouwen te stimuleren, kunnen de leefbaarheid, de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een nieuwe impuls krijgen. De Regio Achterhoek (vertegenwoordiger van 8 gemeenten) heeft een notitie opgesteld met als titel 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' die ingaat op deze problematiek en maatwerk kan leveren. Centraal daarbij staat dat de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied ten minste in stand moet worden gehouden.

De algemene uitgangspunten waaraan alle initiatieven tot functieverandering moeten voldoen zijn:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen en vrijkomende bebouwing in het buitengebied;
- onderscheid kan worden gemaakt in nevenfuncties en hoofdfuncties;
- gestreefd wordt naar maatwerk en win-winsituaties;
- functieverandering moet leiden tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit;
- verevening kan als instrument/ voorwaarde worden ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bewaken en/ of te bereiken;
- aanwezige functies in de omgeving mogen niet worden benadeeld;
- de nieuwe functie moet passen binnen de aard en schaal van de omgeving;
- de nieuwe functie mag karakteristieke of monumentale bebouwing niet onaanvaardbaar aantasten;
- de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- voldaan moet worden aan beleid voor beeldkwaliteit en welstand;
- buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- detailhandel is alleen toegestaan voor streekgeïmport en/of ter plaatse vervaardigde agrarische producten.

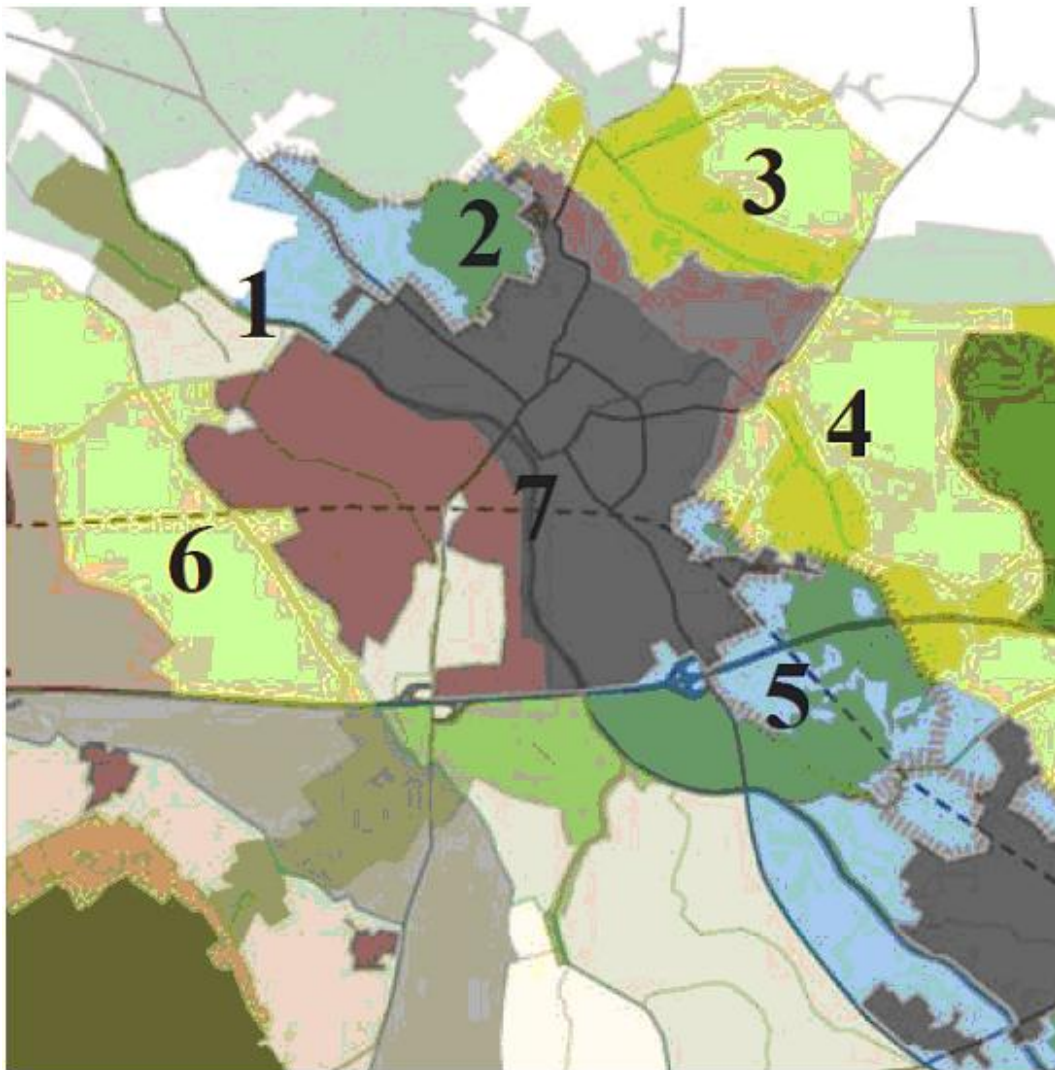
Naarmate de gevolgen van hergebruik of de functieverandering (naar wonen, zorg, recreatie en toerisme, opslag of overig) voor het omliggende gebied groter zijn, is de te volgen procedure zwaarder en kan de vereveningsbijdrage hoger zijn. Daarnaast wordt rekening gehouden met de aard van de bebouwing, de aard van het nieuwe gebruik en de omvang van het gebruik.

#### *Methodiek voor functieverandering naar wonen*

Voor functieverandering naar wonen zijn vier mogelijkheden aangegeven:

1. Boerderijsplitsing waaraan geen verevening is gekoppeld;
2. Hergebruik van bestaande gebouwen;
3. Hergebruik van bestaande gebouwen in combinatie met nieuwbouw en sloop;
4. Volledige sloop van alle gebouwen (exclusief de bestaande bedrijfswoning) en nieuwbouw.

Uitgangspunt bij functieverandering naar wonen is dat de bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met 50%. Hierbij kunnen verder allerlei soorten van verevening worden ingezet om maatwerk te kunnen leveren op specifieke locaties.



Overz

*icht landschapensembles rondom Doetinchem*

Hiervan kan worden afgeweken als het initiatief leidt tot een substantiële verbetering van de ruimtelijke, milieu- en/of sociale kwaliteit.

Het onderhavige plan past in het regionaal beleid door de sanering van overtollige agrarische bebouwing elders en de nieuwbouw op vervangende locaties in aansluiting op bestaande bebouwing en aangepast op de regionale behoefte. Wanneer gekeken wordt naar de overige uitgangspunten die de provincie stelt ten aanzien van functieverandering, dan kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan deze eisen. Onderhavige ontwikkeling is te typeren als type 3 "Hergebruik van bestaande gebouwen in combinatie met nieuwbouw en sloop". Hierbij zal de karakteristieke bebouwing gehandhaafd blijven, de niet karakteristieke voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt worden en ter compensatie een nieuwbouw woning gerealiseerd worden.

### **2.3.2 Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel 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.

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

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Landschapsontwikkelingsplan**

De gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan (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.

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.

In het LOP worden rondom de stad Doetinchem de volgende landschapsensembles benoemd:

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 gelegen in landschapsensemble 4. Dit kleinschalige cultuurlandschap van graslanden en akkers tussen Doetinchem, IJzevoorde en Gaanderen is afwisselend. In afwisselend drogere en nattere delen vinden we elzensingels, heggen, eiken, kleine bosjes en poelen. Door het gevarieerde patroon van grondgebruik zijn vogelsoorten als geelgors, groene specht, grasmus, patrijs, steen- en kerkuil hier goed vertegenwoordigd. Tegen Doetinchem aan ligt het natuurgebied de Zumppe, met elzenbroekbos, poelen en sloten. Het is bekend om de bijzondere vochtige vegetatietypen maar het wordt door verdroging bedreigd. De Slangenburg heeft beek- en oevervegetaties, waardevolle oude bossen en vochtige vegetatietypen. Door de afwisseling van bos en open gebied zijn er veel roofvogelsoorten, spechten en kleine zangvogels. Het bos De Wrange, gelegen op een

stuifduin ligt in de evz naar Montferland en wordt doorsneden door de A18. Rondom de Wrange ligt mooi cultuurlandschap met heggen, eiken, steilranden en bosjes. Het beheer van al deze elementen, inclusief het bos, dient verbeterd te worden. Aan de zuidgrens van de Wrange doorsnijdt de Bielheimerbeek het rivierduin om in de Oude IJssel uit te monden.

Wanneer meer in detail naar het plangebied en de directe omgeving gekeken wordt, kan worden geconcludeerd dat het plangebied gelegen is in een overgangsgebied tussen essen en het kampenlandschap / landgoedzone. Concreet betekent dit voor het plangebied het behoud en zomogelijk de versterking van het afwisselende landschappelijke karakter, met zowel het kleinschalige karakter met groene landschapselementen in een gemengd en multifunctioneel buitengebied alsmede het meer open karakter van het essenlandschap. Het onderhavige plan is landschappelijk ingepast conform deze landschapsvisie en passend in de algemene bestuurlijke doelstelling voor inpassing van eigentijdse bouwvormen in een passende context.

#### **2.4.2 Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!**

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 worden het industrieel erfgoed en de naoorlogse stedenbouw onderzocht op waarde en toekomstige mogelijkheden. Ook wordt er veel aandacht geschonken aan kwaliteitsverhogende maatregelen met betrekking tot onderzoek, waardering, bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. Er zal een eigen gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart worden gemaakt. Voor elk plangebied betekent dit dat de cultuurhistorische en archeologische waarden onderzocht, zo nodig beschermt en ingepast dienen te worden. Als 1e 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 het onderdeel 'Boerderijen in hun landschappelijke context' van belang. 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 zal de ruimtelijke kwaliteit van het landschap ten goede komen en procedures vereenvoudigen. De beschrijving van de karakteristieken in het buitengebied zal ook recht doen aan de kernachtergrond van een deel van de Doetinchemse bevolking, het agrarisch bestaan. Daarnaast zal een goede typering de diversiteit en schakeringen binnen landelijk Doetinchem naar voren brengen en daarmee ook recht doen aan bewoners en bewoning van buurtschappen, dorpen en tussengebieden.

Zowel in hoofdstuk 3.1 als in hoofdstuk 4.3.3 wordt nader ingegaan op zowel de cultuurhistorische landschappelijke elementen alsmede de cultuurhistorische bebouwingselementen in het plangebied en de omgeving daarvan. Tevens zal worden aangegeven op welke wijze onderhavige ontwikkeling omgaat met deze kwaliteiten.

### 2.4.3 Waterplan Doetinchem

Het Waterplan Doetinchem, december 2003, bestaat uit een Watervisie en een Waterprofiel. In de Watervisie wordt een beeld gegeven van het watersysteem van nu en in de toekomst. Het Waterprofiel is de routekaart van visie naar uitvoering.

Doetinchem bestaat uit vier belangrijke landschappelijke en hydrologische deelgebieden die bepalend zijn voor het functioneren van het watersysteem en de invloed van de waterketen daarop. Elk deelgebied heeft zijn eigen functies en thema's. In onderstaand schema zijn de deelgebieden, functies en thema's weergegeven:

Deelgebied	Functies				Thema's		
	Wonen	Werken	Natuur	Landbouw	Veiligheid	Recreatie	Communicatie
Oude IJssel	X	X		X	X		X
Rivierduin	X	X	X			X	X
Bielheimerbeek			X	X		X	
Grote beek				X			

Per deelgebied zijn naar aanleiding van de functies en thema's in het Waterplan de aandachtspunten en de kansen per deelgebied beschreven.

Het moderne waterbeheer moet aan de volgende basisprincipes voldoen:

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

Door het naleven van deze basisprincipes ontstaat voor 2030 het volgende algemene streefbeeld:

- een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem;
- een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water;
- schoon, helder water met een gevarieerde natuurlijke begroeiing van oevers en watergangen;
- een probleemloze waterbeheersing om overlast te voorkomen en veiligheid van de inwoners te garanderen;
- evenwicht tussen watersysteem en waterketen;
- goede samenwerking en afstemming tussen bij waterbeheer betrokken partijen, waardoor niet alleen beheer, beleid en onderhoud goed verlopen, maar men bovendien ook van elkaar leert;
- er vindt geen bestuurlijke, financiële en ruimtelijke afwenteling plaats, verantwoordelijkheden zijn gezamenlijk vastgesteld (evenwicht is ingesteld), problemen worden ter plaatse opgelost.

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het waterplan. Voor meer informatie over dit onderwerp verwijst ik u naar paragraaf 4.3.2..

#### **2.4.4 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 vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied worden verruimende 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 bouwkwavel (of woonvergunning) in te zetten voor de sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denkt de gemeente Doetinchem dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te vergroot. De regeling is bedoeld om lege bedrijfsgebouwen te saneren en zodoende de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

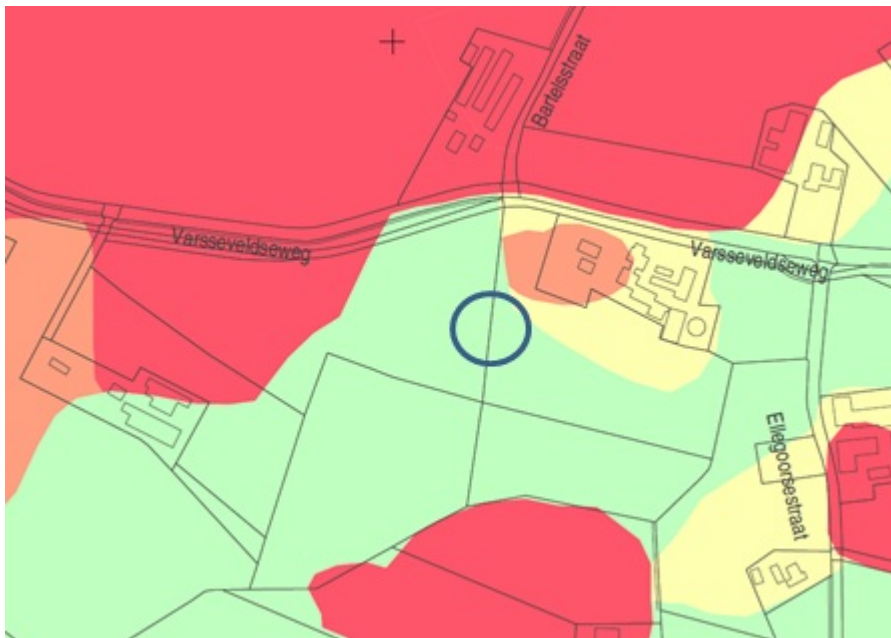
Het voorliggende geval sluit op dit beleid aan, echter is er geen sprake van vervangende herbouw op de slooplocatie. Herbouw op een andere locatie is in beginsel slechts mogelijk bij een "knelsituatie" waar herbouw niet gewenst is gelet op bijvoorbeeld de versterking van de ecologische hoofdstructuur.

In onderhavig geval is er zowel vanuit cultuurhistorisch oogpunt als vanuit milieuhygiënisch oogpunt sprake van een "knelsituatie". Het plangebied is gelegen in het landschap "Oud Boerenland". Het plangebied is één van deze oude boerenlocaties. Dit is onder andere nog te zien aan het woonhuis en de historische gebouwen. Het oude woonhuis, twee karakteristieke varkenstallen en een karakteristieke kapschuur dienen behouden te blijven en beide varkenstallen en de kapschuur zullen gerestaureerd worden. Doordat de karakteristieke bebouwing behouden dient te worden, biedt het bestaande agrarische bedrijfsperceel geen geschikte locatie voor de nieuwbouwwoning zonder afbreuk te doen aan de karakteristieke waarden van de aanwezige bebouwing. De eigenaar heeft tevens de intentie het oude boeren erf weer in ere te herstellen. Het Gelders Genootschap (als onderdeel van het restauratie advies voor de karakteristieke bebouwing) heeft geadviseerd om *"de nieuwe erfinrichting aan te laten sluiten bij het traditionele karakter van het erf. Met name het traditionele onderscheid tussen het meer op woonfuncties gerichte voorerf (rondom het woonhuis) en het bedrijfsmatige achtererf (rondom de bijgebouwen) is hierin van belang. Het is wenselijk om dit onderscheid tussen voorerf en achtererf te behouden"*. De bouw van een nieuwe woning op deze locatie is vanuit dit oogpunt derhalve niet wenselijk. Daarnaast is er ten oosten van het plangebied aan de Ellegoorsestraat een veehoudersbedrijf met o.a. varkens en koeien gevestigd, welke een dermate grote geurcirkel heeft dat ten noordoosten van de woning aan de Varsseveldseweg 264 geen woningbouw gerealiseerd kan worden. Derhalve is, overeenkomstig het principebesluit genomen door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Doetinchem op 23 maart 2010, er voor gekozen de nieuwe te bouwen woning aan de westzijde van de Varsseveldseweg 264 te realiseren. Deze locatie is vanuit het oogpunt van eigendomsituaties voor de hand liggend waarbij, ten opzichte van de slooplocatie, de nieuwbouwlocatie conform het VAB-beleid richting de bebouwde kom van Doetinchem gelegen is.

#### 2.4.5 Archeologisch beleid

Op 18 november 2010 heeft de raad van de gemeente Doetinchem het archeologische beleid voor de gemeente vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in archeologische beleidskaarten welke gebaseerd zijn op archeologische waarden en verwachtingenkaarten. De nieuwbouwlocatie is gelegen in het gebied met een lage archeologische verwachting. Het beleid geeft voor gebieden met een lage verwachting aan dat voor plangebieden (waar bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden) groter dan 2.500 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats moet vinden.

Aangezien de nieuwbouwlocatie, waar bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 30 cm plaatsvinden, binnen het gebied met een lage verwachting kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>, bestaat er volgens het archeologisch beleid geen noodzaak tot het uitvoeren van een onderzoek. Voor de volledigheid is voor het plangebied een bureauonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.3.3. wordt hier nader op ingegaan.



Uitsnede plangebied (nieuwbouwlocatie blauw omcirkeld) Archeologische Beleidskaart





## Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan(gebied)

### 3.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

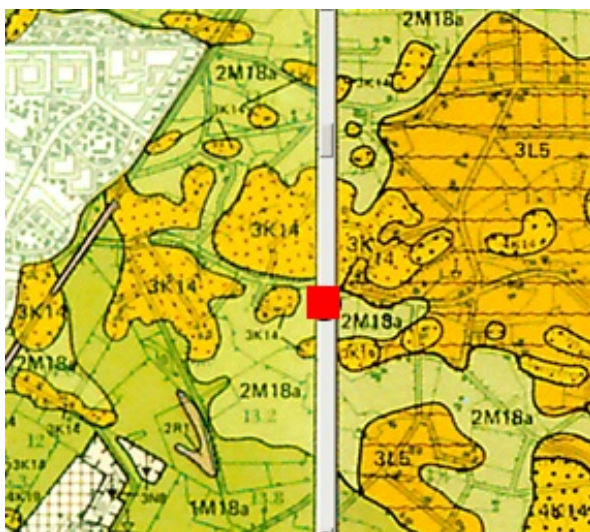
#### *Bouwgeschiedenis*

Op basis van het beschikbare historische kaartmateriaal kan worden gesteld dat de nieuwbouwlocatie in het begin van de 19<sup>de</sup> eeuw onbebouwd en vermoedelijk in agrarisch gebruik was. Aan de noordzijde van de nieuwbouwlocatie lag een voorloper van de Varsseveldseweg, de "Weg van Doetinchem naar Varsseveld". Ten noordoosten van de nieuwbouwlocatie, ter plaatse van het huidige woonperceel en boerenerf, waren reeds twee bebouwde boerenerven aanwezig, respectievelijk De Grootte Linden en De Kleine Linden. Destijds bestond een kleinschalig, onregelmatig verkavelingspatroon, waardoor binnen de nieuwbouwlocatie verschillende perceelsgrenzen lagen. De kadastrale kaart laat zien dat de onregelmatig gevormde percelen omgeven waren door smalle stroken met een ander kadastraal nummer. Vermoedelijk waren dit heggen of houtwallen (o.a. voor het voorzien van hakhout), welke vaak de agrarische percelen omgaven. Dit kan duiden op een kamp- of enk-ontginning (eenmans-essen), waarvan sommige al vanaf de Middeleeuwen ontstaan zijn. Binnen een kampenlandschap was vaak sprake van sterk wisselende hydrologische omstandigheden op korte afstand, waardoor er geen grote akkercomplexen voorkwamen. Er ontstonden kleine percelen met een afwisseling van gras- en akkerland met ertussen heggen of houtwallen.

Gedurende de 20ste eeuw vond (grootschalige) herverkaveling plaats. Hierbij werden de relatief kleine, onregelmatige percelen in verschillende fasen samengevoegd, waarbij tevens de perceelsgrenzen recht werden getrokken en de houtwallen grotendeels verdwenen. De nieuwbouwlocatie is tot op heden in agrarisch gebruik gebleven (afwisselend weiland en akkerland) en wordt doorsneden door een noord-zuid georiënteerde perceelsgrens, bestaande uit een sloot.

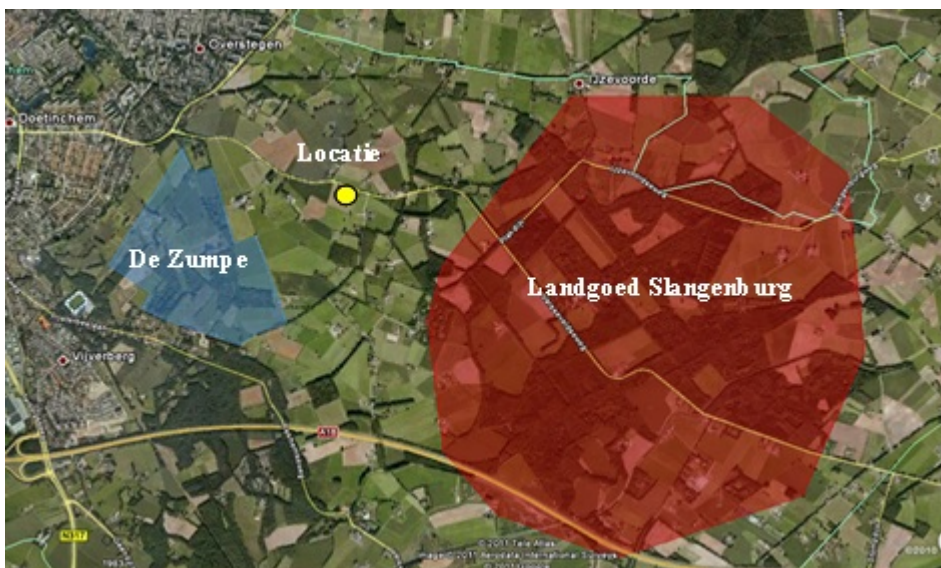
#### *Ruimtelijke structuur*

Voor de landschappelijke inrichting van de slooplocatie zal aansluiting gezocht worden bij de cultuurhistorische landschappelijke inrichting van het plangebied en de omgeving.



Geomorfologische kaart buitengebied Doetinchem

Op de geomorfologische kaart is duidelijk af te lezen dat het plangebied niet onderdeel uitmaakt van een es of een essencomplex. Het essencomplex bevindt zich meer aan de andere kant van de Varsseveldseweg. We kunnen hier spreken over een overgangsgebied tussen essen en het kampenlandschap / landgoedzone. Een duidelijk voorbeeld van het kampenlandschap treffen we aan in oostelijke richting (Slangenburg) waar de coulissewerking van houtwallen duidelijk herkenbaar is. Net als de formele opzet van het Landgoed Slangenburg die duidelijk, met de rechtlijnige bomen, hagen en lanen, structuren vormt in het landschap. Daarbij komt nog eens dat we ons bevinden tussen het moerassige natuurmonument de Zumppe en het landgoed Slangenburg. Dus op basis van allerlei verschillende kenmerken hebben we hier te maken met een overgangszone.



Overzicht landschapstypen

#### Kenmerken van een essen/kampenlandschap



Een kampenlandschap wordt gekenmerkt als een coulisselandschap met een voortdurende afwisseling van essen, houtwallen, bosjes, laantjes, beken, boerderijen met een bijzondere beslotenheid en kleinschaligheid als gevolg. Bebouwing zijn vaak los van elkaar gelegen boerderijen waarbij ook kleinschalige clusters voor kunnen komen. Het hoofdgebouw hoeft niet per definitie langs de weg gesitueerd te zijn. Het kavel- en wegenpatroon heeft een kronkelig karakter. Deels zijn de wegen onverhard. De aanwezige essen zijn herkenbaar aan het hoogteverschil. En sloot of beek slingeren zich als één van de weinige doorgaande structuren door het landschap.

#### Kenmerken landgoederenlandschap



Deze zone wordt gekenmerkt door een besloten landschap, waarbij bospercelen en agrarische percelen elkaar afwisselen. Plaatselijk zijn de bosgebieden meer aaneengesloten. De bossen hebben het karakter van een heideontginning (regelmatig van opzet, grotere complexen met vaak naaldhout). Veel bossen en landerijen houden met elkaar verband doordat ze bij een kasteel of buitenplaats behoren. De aanwezige beeklopen gaan geheel op in het omringende landschap en zijn niet als zelfstandige structuurdragers herkenbaar. De bebouwing in het agrarisch gebied is niet per definitie direct aan de weg gelegen. Erfbeplanting bestaat uit enkele ongestructureerde boomgroepen. Er bestaat een vrij scherpe overgang tussen kernen en landelijk gebied. Het wegen- en kavelpatroon bestaat uit rechte lijnen in diverse richtingen. Deels zijn de wegen onverhard.

#### *Conclusie ruimtelijke structuur*

Uit de voorgaande stukken blijkt wel dat we het hebben over een diversiteit van landschapstypes. We kunnen hier dus spreken van een overgangsgebied omdat niet duidelijk vast te stellen is bij welk landschapstype de locatie behoort. Gelet op de karakteristieke waarden van het aangrenzende essenlandschap is erbij de inrichting van het plangebied voor gekozen aansluiting te zoeken bij deze waarden, zoals de openheid en aanwezige zichtlijnen. Op welke wijze dit gebeurd zal in hoofdstuk 3.3.2 (slooplocatie) en 3.3.3 (nieuwbouwlocatie) nader uitgewerkt worden.

## **3.2 Functies**

### *Deelgebied 1 (Varsseveldseweg 264)*

Ter plaatse dit her in te richten terrein bevinden zich momenteel een vrijstaande (bedrijfs)woning en een groot aantal bedrijfsopstallen, waaronder een aantal schuren, stallen, loodsen en een mestsilos. Het woonhuis met aanliggende schuur is gebouwd rond 1800 en was in het verleden bekend als Kleine Linden. Rond deze tijd zijn tevens de twee stallen gebouwd, welke voor op het terrein nabij de woning zijn gelegen. Achter op het terrein is rond 1950 nog een houten kapschuur gebouwd. De overige bebouwing is van latere datum en heeft derhalve geen cultuurhistorische waarde.

### *Deelgebied 2 (de nieuwbouwlocatie)*

In de huidige situatie is de nieuwbouwlocatie geheel onbebouwd en onverhard en in gebruik als akkerbouwland. Voor zover bekend is de locatie nimmer bebouwd geweest. Uit bestudering van luchtfoto's en historisch kaartmateriaal blijkt dat de huidige verkaveling sinds 1954 niet veranderd is. Verder blijkt uit de geraadpleegde bronnen geen aanwezigheid van ophogingen en/of dempingen.

De bestemming van de nieuwbouwlocatie is "agrarisch gebied" met landschappelijke waarden.

### 3.3 Ontwikkelingen

#### 3.3.1 Algemene uitgangspunten

Zoals uit de beschrijving van het landschapstype in hoofdstuk 3.1 blijkt, is er ter plaatse van het plangebied sprake van een overgangsgebied. Gelet op de karakteristieke waarden van het aangrenzende essenlandschap is erbij de inrichting van het plangebied voor gekozen aansluiting te zoeken bij deze waarden, zoals de openheid en aanwezige zichtlijnen. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn gelet hierop de volgende uitgangspunten voor de inrichting en de bebouwing voor zowel de slooplocatie als de nieuwbouwlocatie gehanteerd:

- zichtlijnen behouden;
- open karakter;
- karakteristieke boerenerf (Keurentjes);
- flora en fauna.

#### *Zichtlijnen behouden*

Door vanuit de aanrij routes de zichtlijnen op het achterliggende landschap te behouden en het nieuw te bouwen huis los te koppelen van de overige bebouwing, behouden we het open karakter van het landschap. In de afbeelding hieronder zien we dat de zichtlijnen en de bouwlocatie elkaar niet raken of sterk belemmeren.



*Zichtlij*

*nen plangebied*

*Open karakter*

Als compensatie voor het mogen toepassen van VAB-beleid dienen onder andere niet

karacteristieke gebouwen gesloopt te worden, hetgeen direct ten goede komt aan de openheid van de omliggende landschap. Door een graanakker en ruig gras aan de voorzijde van de nieuwbouw te realiseren creëren we een eenheid met de achterliggende akker / weide.

#### *Karakteristiek boerenerf*

Door de sloop van de niet karakteristieke gebouwen komt het boerenerf van de familie Keurentjes in de toekomstige situatie beter tot zijn recht. Daarnaast zal na de sloop het erf in ere worden hersteld. Zowel architectonische als landschappelijke aspecten spelen hierbij een belangrijke rol met als doel het boerenerf terug te brengen in zijn oorspronkelijke / karakteristieke vorm. Streekeigen materialen en kenmerken spelen daarbij een belangrijke rol.

- Gerief / hak - houtbosjes;
- Overhoekjes;
- Siertuin;
- Moestuin;
- Ruig gras;
- Onkruid;
- Nestkasten plaatsen;
- Boomgaard met uitsluitend hoogstam;
- Los groeiende meidoornhaag;
- Laantje met beuken behouden / handhaven als entree van het erf.

Inheemse bosplantsoen ( volgens lijst gemeente Doetinchem grondsoort type c ) zoals bijv. : Zwarte els, Wintereik, Ruweberk, haagbeuk, Es, Eenstijlige meidoorn, Hazelaar, Vogelkers, troskers, Wilde lijsterbes en Grauwe wilg. Een overzicht van de inheemse soorten in de gemeente Doetinchem is als bijlage toegevoegd.

#### *Flora en fauna*

Voor zowel de sloop- als de nieuwbouwlocatie zijn gelet op waarden in de omgeving specifieke uitgangspunten gehanteerd bij de inrichting van het landschap. Door het toepassen van bepaalde bomen, heesters en overige vegetaties creëren we diversen biotopen voor dieren zoals: insecten, muizen, reptielen, vogels en andere kleine zoogdieren. De aanwezigheid van dieren op een boerenerf toont aan dat de natuur in evenwicht is. Dit is eenvoudig te bereiken door de juiste beplanting toe te passen, zowel in zon als schaduw als op vochtige en droge plekken. Of het ophangen van nestkasten. De beloning bestaat uit het gezang van vogels, het gefladder van kleurrijke vlinders en de verrassing als blijkt dat een steenuil het opgehangen nestkast heeft goedgekeurd.

Bloeiende planten trekken op hun beurt insecten aan. Nu zijn dit niet de meest aantrekkelijke soorten voor op een erf. Maar deze insecten zijn een voedselbron en staan aan het begin van de voedselketen en zorgen ook nog voor bestuiving van bloemen en planten.

Vlinders, libellen, hommels, regenworm, mestkever, mieren, muggen, vliegen, wespen, naaktslak, koolvliegjes en bladluis enz. Al deze insecten staan op het menu van zwaluwen, winterkoninkjes, spitsmuizen, veldmuis, vleermuis, kikkers en paden. Deze soorten trekken op hun beurt weer roofdieren aan als uilen, buizerds, valk, vos, egels, marters enz.

Bij de boerenerven in de situatie voor 1950 behoort ook een karakteristieke fauna. Enkele kenmerkende soortgroepen voor deze erven zijn de ruigtebroedvogels en een aantal kleine predatoren. Bij de landschappelijke inrichting is daarom getracht om voor deze twee soorten een optimale habitat te scheppen.

Tot de ruigtebroedvogels behoren soorten als ring- en huismus, nachtegaal en gekraagde roodstaart. In de landschappelijke inrichting van het terrein wordt getracht voor deze soortgroep optimale omstandigheden te creëren door gebruik te maken van een combinatie van singels, knotwilgen, overhoeken met bosplantsoen en ruig grasland. Met soorten als brandnetel en ruigtekruiden in het grasland gecombineerd met besdragende soorten in het bosplantsoen wordt een optimaal resultaat bereikt. Er is zomer en winter voldoende dekking, nestgelegenheid en voedsel aanwezig. Ook de strakke hagen zorgen voor een zeer goede nestgelegenheid door hun dichte structuur.

Tot de kleine predatoren worden zowel marterachtigen (met name bunzing, wezel en steenmarter) als egel, steenuil en kerkuil gerekend. Deze soorten zijn in de eerste plaats gebaat bij een voldoende voedselaanbod in de vorm van muizen en in mindere mate kleine vogels. De combinatie van bosplantsoen en ruig grasland zorgt voor een optimale populatie prooidieren.

Verder is ook nest- en schuilgelegenheid nodig. Voor de steenuil zullen nestkasten worden geplaatst, zodat al op korte termijn aan deze voorwaarde wordt voldaan. Op langere termijn hebben de knotwilgen en fruitbomen potentie als nestgelegenheid.

Op termijn kan ook voor de kerkuil een nestkast worden geplaatst. Deze soort stelt min of meer de zelfde eisen aan de populatie prooidieren en territoria van steen- en kerkuil overlappen elkaar.

Voor egel en bunzing zullen in het bosplantsoen takkenhopen worden gecreëerd van voldoende formaat. Deze kunnen zowel als dagverblijf als ook voor de winterslaap dienen.

De wezel kan in principe gebruik maken van muizenholen of kleine natuurlijke schuilplaatsen. De steenmarter kan nestgelegenheid vinden in de oude schuren. Deze soort is echter ook zeer mobiel, zodat het erf ook waardevol kan zijn als foerageergebied terwijl nestgelegenheid zich op een aangrenzend erf bevindt.



Foto Steenuil

De habitat van de steenuil betreft knotwilgen, hoogstam fruitbomen, overhoekjes, houtwallen en hagen. Palen i.v.m. uitkijkposten ook wordt vaak de holtes van de knotwilg en hoogstam fruitbomen hiervoor gebruikt. Een overzicht van te nemen maatregelen ter verbetering van broedgelegenheden voor de steenuil is als bijlage bijgevoegd.

### 3.3.2 Deelgebied I (slooplocatie)

Het totale oppervlak van deze bedrijfsopstallen bedraagt circa 1.789 m<sup>2</sup>, waarvan circa 1.428 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Het betreft hier allen gebouwen die na 1950 zijn gebouwd.

	<b>Bouwjaar</b>	<b>Sloop</b>	<b>Oppervlakte</b>
1. Berging	Na 1950	Ja	195,80
2. Biggen- en kraamschuur	Na 1950	Ja	364,62
3. Loods	1950	Nee	-
4. Vleesvarkensschuur	Na 1950	Ja	403,35
5. Zeugenstal 1	1800	Nee	-
6. Wagenberging	1800	Nee	118,80
7. Zeugenstal 2	Na 1950	Ja	253,80
8. Mestsilo	Na 1950	Ja	211,00
<b>Totaal bruto sloopoppervlak (excl. Mestsilo)</b>			<b>1.217 m<sup>2</sup></b>



In de hiervoor opgenomen tabel is een overzicht opgenomen van de te slopen bebouwing. Uiteindelijk is na onderzoek in het bouwarchief van de gemeente totaal 1.164 m<sup>2</sup> als rechtmatig bebouwde bebouwing toegekend als verhandelbare rechten op basis waarvan volgens het VAB-Beleid woningbouw gerealiseerd mag worden.

De initiatiefnemer heeft de rechten aangekocht, overeenkomst d.d. 9 augustus 2010, van een nog te slopen voormalige schuur aan de Breedestraat 4 te Wehl. Door een oude schuur met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> te slopen, wordt hiervan 250 m<sup>2</sup> verkocht ten behoeve van het verruimen van de bouwmogelijkheden aan de Varsseveldseweg. De inhoud van de te realiseren woning mag dan worden vergroot met 250 m<sup>3</sup> en mag derhalve in maximale inhoud hebben van 1.314 m<sup>3</sup>.

Conform artikel 5.7 van de Parapluperziening buitengebied zal de agrarische bestemming van de slooplocaties worden verwijderd en worden omgezet naar Wonen. Tevens zullen de op de percelen geldende milieuvergunningen worden ingetrokken en dienen de percelen waarop gesloopt wordt landschappelijk te worden ingericht. Voor de locatie Varsseveldseweg 264, waar veruit de meest ingrijpende sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden, wordt onderstaand (en verder uitgewerkt in bijlagen 3 en 4) nader ingegaan op

de landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van de te behouden karakteristieke voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de slooplocatie is een beschrijving gemaakt van de karakteristieke onderdelen van de bebouwing. Dit onderzoek, uitgevoerd door het Gelders Genootschap, onderbouwt de karakteristieke waarde van de te behouden bebouwing en geeft aan op welke wijze toekomstige restauratiewerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd.



*Schetstekening Kapschuur (bron: Beschrijving Karakteristieke onderdelen, Gelders Genootschap)*





Foto

*situatie erf Keurentjes in de jaren '70 (met op de achtergrond de karakteristieke kapschuur)*

*Inrichtingsplan slooplocatie*

Na sloop wordt het terrein weer teruggebracht naar de situatie van 1950. Door architect Harry Esselink is hiervoor onder de naam " De Lindehof " onderstaand landschappelijk inrichtingsplan vervaardigd.



*Uitsnede landschappelijk inrichtingsplan "De Lindehof"*

Gezien de relatie tussen woning, boerderij en landgoed (verschillende bouwstijlen) is groen een belangrijke factor. Bij de boerderij wil de architect juist dat karakteristieke eigenschappen zichtbaar worden. Daarom is er voor gekozen deze te handhaven en/of te versterken. Hierbij wordt vooral gedacht aan het Beukenlaantje, oprit met poort en knotwilgen langs het fietspad en uiteraard enkele markante bomen op het terrein en/of in de wei.

Door de overhoekjes en overige borders, die zowel in de zon als in de schaduw liggen, zal het fauna leven op het erf versterkt worden. De karakteristieke gebouwen blijven natuurlijk goed zichtbaar. Een vrij groeiende Meidoornhaag tot maximaal 100 cm hoog geeft structuur en verbindt het geheel, maar zorgt ook voor vee kering. Een traditionele boomgaard met hoogstam soorten past uitstekend op dit boerenerf.

De inheemse houtsingels zorgen voor aankleding en beschutting, maar met voldoende zichtlijnen. Tevens wordt hierdoor de aanwezige strak geschoren haag gecamoufleerd, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat tussen cultuur en natuur.

Aansluitend aan de landschappelijke inrichtingsvoorwaarden van de Gemeente Doetinchem van september 2009 worden de volgende zaken opgenomen in de landschappelijke inrichting:

- Eenvoudige robuuste gebaren om het erf;
- Veevraat wordt voorkomen door een royaal maaipad langs de beplanting te maken;
- Vruchtbomen worden met Kastankehouten hek beschermd, incl. een lijmband voor insecten;
- Er worden voor de hagen en het bosplantsoen alleen inheems biologische soorten gebruikt;

- Vruchtbomen, alleen oude rassen (hoogstam) welke op zand gekweekt zijn;
- De ligging van de gebouwen bepalen het groenindelingsplan;
- Het bestaande binnen-erf zal ongewijzigd blijven;
- Nestkastjes worden aangebracht.

Uit te voeren onderhoud:

Vruchtbomen:

- 1 jaar afgestorven bomen inboeten;
- 1e en 2e jaar begeleidingssnoei toepassen;
- 3e jaar boompalen verwijderen.

Hagen:

- 1 jaar afgestorven bomen inboeten;
- Meidoornhaag, jaarlijks na de langste dag snoeien.

Bosplantsoen:

- 1 jaar afgestorven bomen inboeten;
- 1e & 2e jaar onkruidvrij houden;
- Boomvormers niet afzetten;
- Bosplantsoen elke 3 jaar om en om afzetten.

*Restauratie*

Ten behoeve van de restauratie van de op het achterterrein gelegen kapschuur is door het Gelders Genootschap een restauratieplan opgesteld. Dit restauratieplan is als bijlage bij deze toelichting bijgevoegd. Vanwege de slechte bouwkundige staat van de bestaande kapschuur wordt voorgesteld deze te restaureren conform advies van het Gelders Genootschap.

Uit voorgaand landschappelijk indelingsplan "De Lindehof" van architect Harry Esselink blijkt de duidelijke kwaliteitsverbetering die het slopen van de gedateerde schuren en mestsilo, het restaureren van de kapschuur, in combinatie met de herinrichting van het erf aan de Varsseveldseweg 264 met zich mee brengt. Het terrein is hiermee weer teruggebracht naar de situatie van rond 1950 met dien verstande dat er geen fokzeugen- en vlees-varkensbedrijf meer uitgeoefend wordt.

### **Knellootatie**

Op basis van het VAB-beleid is het mogelijk om in ruil voor de sloop van de voornoemde schuren één nieuwe woning terug te bouwen. De huidige eigenaar heeft voornemens dit recht te verkopen aan de Familie Ten Brinke. Op de slooplocatie zullen waar mogelijk de gebouwen die gehandhaafd dienen te worden op karakteristieke wijze gerestaureerd worden conform het rapport van het Gelders Genootschap. Net zoals het boerenerf dat weer op karakteristieke wijze wordt ingevuld.

In onderhavig geval is er zowel vanuit cultuurhistorisch oogpunt als vanuit milieuhygiënisch oogpunt sprake van een "knelsituatie". Het plangebied is gelegen in het landschap "Oud Boerenland". Het plangebied is één van deze oude boerenlocaties. Dit is onder andere nog te zien aan het woonhuis en de historische gebouwen. Het oude woonhuis, twee karakteristieke varkenstallen en een karakteristieke kapschuur dienen behouden te blijven en beide varkenstallen en de kapschuur zullen gerestaureerd worden. Doordat de karakteristieke bebouwing behouden dient te worden, biedt het bestaande agrarische bedrijfsperceel geen geschikte locatie voor de nieuwbouwwoning zonder afbreuk te doen aan de karakteristieke waarden van de aanwezige bebouwing. De eigenaar heeft tevens de intentie het oude boerenerf weer in ere te herstellen. Het Gelders Genootschap (als onderdeel van het restauratie advies voor de karakteristieke bebouwing) heeft geadviseerd

om "de nieuwe erfinrichting aan te laten sluiten bij het traditionele karakter van het erf. Met name het traditionele onderscheid tussen het meer op woonfuncties gerichte voorerf (rondom het woonhuis) en het bedrijfsmatige achtererf (rondom de bijgebouwen) is hierin van belang. Het is wenselijk om dit onderscheid tussen voorerf en achtererf te behouden". De bouw van een nieuwe woning op deze locatie is vanuit dit oogpunt derhalve niet wenselijk. Daarnaast is er ten oosten van het plangebied aan de Ellegoorsestraat een veehoudersbedrijf met o.a. varkens en koeien gevestigd, welke een dermate grote geurcirkel heeft dat ten noordoosten van de woning aan de Varsseveldseweg 264 geen woningbouw gerealiseerd kan worden. Derhalve is, overeenkomstig het principebesluit genomen door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Doetinchem op 23 maart 2010, er voor gekozen de nieuw te bouwen woning aan de westzijde van de Varsseveldseweg 264 te realiseren. Deze locatie is vanuit het oogpunt van eigendomsituaties voor de hand liggend waarbij, ten opzichte van de slooplocatie, de nieuwbouwlocatie conform het VAB-beleid richting de bebouwde kom van Doetinchem gelegen is.

De welstandscommissie heeft in 2010 nadrukkelijk geadviseerd om de nieuwbouwlocatie los te koppelen van het bestaande ensemble. De hoofdreden hiervan is dat te allen tijden vergroting van de lintbebouwing langs de Varsseveldseweg voorkomen dient te worden.

### **3.3.3 Deelgebied 2 (de nieuwbouwlocatie)**

Vanwege het gegeven dat de slooplocatie, o.a. als gevolg van de aanwezigheid van cultuurhistorische bebouwing en geurhinder als gevolg van een nabijgelegen boerenbedrijf, niet geschikt is voor de realisatie van een nieuw te bouwen woning (zie ook paragraaf 2.4.4.) is er voor gekozen de nieuw te bouwen woning aan de westzijde van de Varsseveldseweg 262 te realiseren.

Deze nieuw te bouwen woning, met slechts een woonfunctie, mag op basis van de oppervlakte van de te slopen opstallen (1.164 m<sup>2</sup>) op de locatie Varsseveldseweg 264 en de te slopen stal (250 m<sup>2</sup>) op de locatie aan Breedestraat 4 te Wehl een inhoud hebben van maximaal 1.314 m<sup>3</sup>. Daarnaast mag er maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

#### *3.3.3.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing*

De nieuwbouwlocatie is gelegen aan de Varsseveldseweg liggende tussen Doetinchem en Varsseveld. De aanwezige bebouwing is sterk wisselend van karakter en typologie, t.w. herenhuizen, molen – boerderijen en woonboerderijen. Kenmerkend is het landgoed met kasteel "Slangenburg" en het nabijgelegen natuurgebied De Zumpe. Het straatbeeld wordt vooral bepaald door zijn landschappelijke omgeving, t.w. agrarische gebied - grasland en akkerbouw en kleinschalig cultuurlandschap. De inrichting van de nieuwbouwlocatie is ingegeven door dit historische landschap.

Vanaf de 13de eeuw ontstonden er ridderhofsteden bestaande uit hoofdgebouw met aan weerszijden bijgebouwen, de zogeheten Havezate. Met een knipoog naar dit verleden is er voor gekozen op de nieuwbouwlocatie een moderne Havezate te realiseren. Gezien de landschappelijke, historische feiten van het gebied, past dit woonhuis goed in de omgeving. Het zal dan ook de suggestie wekken of het er al eeuwen staat.

Zoals uit de analyse van de ruimtelijke structuur in hoofdstuk 3.1 is gebleken, is de nieuwbouwlocatie gelegen tussen een kampen- en essenlandschap. Bij zowel de inrichting van het plangebied als de architectonische keuzes bij de nieuwbouw is rekening gehouden met de in de nabijheid van het plangebied aanwezige openheid van het landschap. Om het nieuw te bouwen woonhuis goed in te passen in het landschap, zijn er een aantal bewuste

keuzes gemaakt. De belangrijkste is, dat deze ontwikkeling los van de overige bebouwing moet komen te staan (tevens een eis van de welstandscommissie). Door tussen de bestaande bebouwing en het nieuwe woonhuis een open akker te handhaven wordt er een duidelijke scheiding gecreëerd, waardoor het woonhuis op zichzelf staat. Met diezelfde gedachte is er aan de voorzijde een akker gecreëerd waardoor er een verbinding is met het omliggende landschap. Het woonhuis lijkt op een eiland te staan, maar houdt zeker aansluiting op overige landschappelijke elementen. Het ruige gras gecombineerd met inheemse bomen en heesters zorgen voor de verbinding met het omliggende bos en graslandschap. Duurzaam is een sleutelwoord net als het gebruik van streek eigen materialen.



Het totale plan heeft een oppervlakte van circa 1,5 ha, waarvan circa 3.000 m<sup>2</sup> wordt ingericht als tuin rondom het woonhuis, welke bereikbaar zal zijn door een op fraaie wijze vorm gegeven circa 80 m lange oprit. Deze oprit geeft een extra dimensie aan de benadering van het woonhuis en is als zichttas gesitueerd.

Richting het woonhuis is gekozen voor een open structuur. Dit is een bewuste keuze geweest om beeldbepalende zichtassen te waarborgen. Aan de zijanten, maar voornamelijk aan de achterzijde treffen we inheemse houtsingels aan. De bomen en de heesters zorgen ervoor dat het woonhuis opgenomen wordt in het landschap.

De houtsingels zijn zo gesitueerd dat zowel vanuit het woonhuis als het landschap spannende en verrassende zichtlijnen, vensters en coulissewerking ontstaan.

#### *Architectuur*

Met een knipoog naar dit verleden is er voor gekozen op de nieuwbouwlocatie een moderne

Havezate te realiseren. Gekozen is te werken met transparante gevels d.m.v. glas, volgens de traditionele opzet om een ruimtelijke beeld te scheppen. Tevens is er met dit ontwerp rekening gehouden met de inpassing in het landschap. Door de westelijke zijgevel als aanrijgevel te plaatsen ontstaat er een zogenaamde zachte overgang naar het volume van het woonhuis. Ook wat betreft het kleurgebruik wordt aangesloten bij het bestaande straatbeeld - overwegend gebroken wit met donkere dakbedekking - donkere plint en luiken.



## Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

### 4.1 Algemeen

In hoofdstuk 3 zijn de belangrijkste elementen van het ruimtelijke beleidskader beschreven. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de benodigde (milieu-hygiënische) onderzoeken beschreven. Verder wordt beschreven op welke wijze bij de bouw en de inrichting van het terrein rekening gehouden wordt met de ruimtelijke en de milieukundige randvoorwaarden die op basis van deze onderzoeken geformuleerd zijn.

### 4.2 Milieuaspecten

#### 4.2.1 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie, te weten wonen. Daarom is in september 2010 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het plangebied. Het betreffende rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusies van het bodemonderzoek zijn de volgende.

Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond echter niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

#### 4.2.2 Akoestiek

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

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

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Varsseveldseweg. Om inzicht verkrijgen in de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw ten gevolge van deze weg is door "Buijvoets bouw- en geluidsadvisering" ter plaatse van het plangebied een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt volstaan met de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de separate bijlage.

Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting van de Varsseveldseweg dermate hoog is dat binnen de eerste 50 meter gemeten vanaf het hart van de weg geen woningbouw gerealiseerd kan worden. Dit is derhalve bepalend geweest voor de keus om de nieuwe te bouwen woning verder van de weg af te bouwen.

De berekende geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de maatgevende voorgevel bedraagt 47 en 48 dB incl. aftrek (art 110g) op een waarneemhoogte van 1.5 respectievelijk 4.5 m en is daarmee gelijk of lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Opgemerkt dient te worden dat nadat het akoestisch onderzoek is uitgevoerd de situering van de nieuwbouwwoning aangepast is. De afstand van de woning tot de as van de Varsseveldseweg is echter nagenoeg gelijk gebleven (zelfs toegenomen met ongeveer 10 meter), waardoor aangenomen mag worden dat de berekende geluidbelastingen

representatief zijn voor de definitieve nieuwbouwlocatie.

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

### 4.2.3 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005). De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Met ingang van 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Na vaststelling van het NSL zijn de toetsjaren 2011 voor PM10 en 2015 voor NO2.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO2 of PM10 van meer dan 3% (1,2 µg/m<sup>3</sup>). De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

#### *Toetsing en conclusie*

Het onderhavige kleinschalige project voldoet ruim aan de NSL grens en draagt dus niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project is niet noodzakelijk.



#### 4.2.4 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 (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Voor inrichtingen (bedrijven) is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Daarnaast is een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Totdat wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen heeft plaatsgevonden dient de externe veiligheid van de toekomstige woningen tevens te worden getoetst aan de hand van de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Ministeries van VROM, V & W, BZ & K, 2005).

##### *Beoordeling externe veiligheid plangebied*

- In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid van toepassing is.
- In of nabij het plangebied is tevens geen inrichting aanwezig waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.
- Nabij het plangebied bevinden zich geen wegen of spoorwegen waarop frequent vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### 4.2.5 Bedrijvigheid/Milieuzonering

Gekeken moet worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande functies in de omgeving de ontwikkeling al dan niet belemmeren.

Uit archiefonderzoek blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied de navolgende bedrijven zijn gevestigd:

- Ellegoorsestraat 34 – een gemengd bedrijf met koeien en varkens;
- Varsseveldseweg 261 – een voormalig vleeskuikensbedrijf. Volgens het milieudossier zijn er echte vanaf 1994 al geen vleeskuikens meer aanwezig. De stallen zijn nu in gebruik voor de opslag van goederen (o.a. caravans en antiek). Voor die activiteiten is een melding ingediend;
- Varsseveldseweg 265 – Dit is een (voormalig rundveebedrijf. De milieuvergunning is echter nog niet ingetrokken, maar er is geen bouwperceel meer. Uitbreidingen zijn derhalve niet meer mogelijk.

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat met name het bedrijf aan de Ellegoorsestraat 34 van belang is voor het plangebied. Derhalve is op verzoek van de initiatiefnemer in juni 2010 door LTO nader onderzoek verricht naar de invloed van dit bedrijf op het plangebied. Het onderzoek is als aparte bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat geurhinder als gevolg van juridisch planologische rechten van dit bedrijf tpv van de te slopen opstallen aan de Varsseveldseweg 264 dermate hoog kan zijn dat de realisatie van een nieuw te bouwen woning op deze locatie niet mogelijk is.

Uit een aanvullende berekening ter plaatse van de nieuwbouwlocatie blijkt dat het bouwen van een woning ten westen van de Varsseveldseweg 262 echter wel mogelijk is zonder dat hiermee het bedrijf wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering danwel dat het bedrijf een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid tpv de geplande woning. Uit de berekening volgt dat de geurbelasting op de nieuw te bouwen woning royaal onder de toegestane norm blijft,

namelijk 3,5 daar waar 14,0 is toegestaan. Ook deze berekening is als aparte bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

### **4.3 Overige aspecten**

#### **4.3.1 Flora en fauna**

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is in de gemeente Doetinchem het gebied de Zumpe aangewezen als beschermd natuurgebied. In de gemeente zijn geen andere gebieden aanwezig die op basis van deze wet bescherming genieten.

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In deze wet is in artikel 2 de zorgplicht opgenomen. Deze plicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor de flora of fauna zal hebben verplicht is deze handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, dienen de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek dient te worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantensoorten die op grond van de Flora- en faunawet bescherming genieten.

#### *Resultaten ecologisch onderzoek van het terrein zelf*

Ten behoeve van het onderhavige bouwplan is in mei en november 2010 door een extern bureau een quickscan flora en fauna verricht ter plaatse van de nieuwbouwlocatie en ter plaatse van de slooplocatie. De onderzoeken zijn als aparte bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusies en de aanbevelingen uit dat onderzoek zijn als volgt:

#### *Waarnemingen en te verwachten soorten:*

##### *Nieuwbouwlocatie:*

De sloot op de onderzoekslocatie kan onderkomen bieden aan vissen. Beschermdde vissen zijn redelijkerwijs niet te verwachten, maar het incidenteel voorkomen van kleine modderkruiper kan niet worden uitgesloten. Van aantasting van een populatie en daarmee overtreding van de flora- en faunawet ten aanzien van beschermde vissoorten is echter geen sprake. Ook zijn algemene amfibieën en muizensoorten op de onderzoekslocatie te verwachten. Kievit en scholekster zijn soorten die op de onderzoekslocatie als broedvogel voor kunnen komen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

##### *Slooplocatie:*

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels. Ook zijn de te slopen schuren deels geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. De onderzoekslocatie biedt voor steenuil potentieel broedhabitat en leefgebied. Op basis van het ontbreken van sporen en de afwezigheid van nestresten kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat op de onderzoekslocatie geen broedlocatie van steenuil aanwezig is. Tijdens het veldbezoek zijn enkele huismussen waargenomen. De soort broedt niet op de onderzoekslocatie.

Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

### *Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:*

#### *Nieuwbouwlocatie:*

De sloot wordt op de onderzoekslocatie gedeeltelijk verlegd, waardoor er in het kader van de zorgplicht maatregelen noodzakelijk zijn met betrekking tot vissen en amfibieën. Bij het verleggen van de sloot zal rekening gehouden moeten worden met de mogelijk in de sloot aanwezige vissen en amfibieën. Het verleggen van de sloot dient te worden uitgevoerd in de periode tussen 15 juli en 1 november, dat wil zeggen na de voortplantingsperiode en vóór de winterrust van vissen, amfibieën. Ook dient bij het verleggen van de sloot rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige vissen en amfibieën in de 'oude' loop van de sloot die gedempt zal worden. Hieraan kan invulling gegeven worden door de sloot vanuit de noordelijke in zuidelijke richting te dempen.

#### *Slooplocatie:*

Indien de beplanting en bebouwing buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Geldend is de aanwezigheid van een nest.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS en in de omgeving van het plangebied aanwezige EHS zal niet worden aangetast door voorgenomen ingrepen. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

#### *Noodzaak tot nader onderzoek*

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

#### *Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c*

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval van bijvoorbeeld Kievit of scholekster aanwezig is.

#### *Conclusie*

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerend is voor aanwezige flora en fauna en dat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving. Zoals uit hoofdstuk 3.1 blijkt, zullen naast het rekening houden met de reeds aanwezige flora en fauna, tevens maatregelen genomen worden om voor de gemeente Doetinchem inheemse flora en fauna terug te laten keren in het gebied. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- plaatsen van steenuilkasten;
- gronden aanplanten met ruige graslanden;
- realiseren van een graanveld (veldmuis en roofvogels);
- beukenhagen;
- houtwal;
- fruitbomen.

### **4.3.2 Water**

#### **Beleid**

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheersplan 2010-2015" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

#### **Beschrijving van het watersysteem in het plangebied**

##### *Bodemopbouw*

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland, kaartblad 41 West, 1980 (schaal 1:50.000) uit een beekerdgrond, welke volgens de Stichting Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

##### *Geohydrologie*

Het plangebied ligt in het Pleistocene Bekken. Het Pleistocene Bekken wordt aan de oostzijde begrensd door het Oost-Nederlandse Plateau en aan de westzijde door het stroomdal van de IJssel. Ten zuiden ligt het stroomdal van de Rijn.

Het watervoerend pakket heeft een dikte van +/- 50 meter en wordt gevormd door de matig grove tot zeer grove grindrijke afzettingen van de Formaties van Kreftenheye, gestuwde afzettingen van de Urk Formatie en matig fijne tot zeer grove, grindhoudende zanden van de Peize Formatie. Dit pakket wordt bedekt door een laag fijne, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van enkele meters. Het watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door slecht doorlatende tertiaire fijne zanden en kleien.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt +/- 1,35 m + NAP, waardoor het grondwater zich op +/- 1,0 m –mv zou moeten bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt in westelijke richting.

Uit metingen, welke op 12 april 2010 ter plaatse van plangebied, zijn uitgevoerd, blijkt dat de daadwerkelijke grondwaterstand op dat moment varieerde tussen 0,7 m – mv en 0,8 m –mv.

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RVZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
Grondwateroverlast	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beek dalen, overstromingsvlaktes?	Nee
	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewater kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	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
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja
<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

Toen

### ame afvalwater (DWA)

Ondanks dat het verhard oppervlak door de voorgenomen ontwikkeling zal afnemen door de sloop van de bedrijfsgebouwen, zal door de toevoeging van één woning de hoeveelheid afvalwater toenemen. Het afvalwater van de nieuw te bouwen woning zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel en worden afgevoerd richting Doetinchem. De toevoeging van het afvalwater op de bestaande riolering zal gelet op de geringe toename niet leiden tot capaciteitsproblemen.

### Afkoppelen

Het hemelwater van de daken en de verhardingen rondom de nieuwe woning wordt afgekoppeld en zal niet middels de bestaande drukriolering worden afgevoerd en wordt in de directe omgeving de bodem geïnfilteerd. Rechtstreekse afvoer van het hemelwater op het in de omgeving aanwezige oppervlakte water zal niet plaatsvinden. De gemiddelde grondwaterdiepte en de ruimte op de percelen is groot genoeg om dit te doen zonder dat er kans op wateroverlast ontstaat rondom de woning. Het afvalwater zal middels het bestaande gescheiden rioolstelsel, wat gelegen is onder de Varsseveldseweg, afgevoerd worden.

### Natte natuur

De voorgenomen ontwikkeling betreft een VAB-project. Het uitgangspunt achter deze

regeling is het tegengaan en verminderen van het verhard oppervlak in het buitengebied. Ter compensatie van de nieuwbouw van een woning, zal ondermeer op het nabij gelegen agrarische perceel aan de Varsseveldseweg 264 voormalig agrarische bebouwing gesloopt worden. Het resultaat van de voorgenomen ontwikkeling is dat het verhard oppervlak in het natuurgebied de Zumpe afneemt, een agrarisch bedrijf stopt met de bedrijfsvoering, het hemelwater van de nieuw te bouwen woning in het plangebied geïnfiltreerd wordt en de huidige agrarische gronden natuurlijk worden ingericht. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de waterkwaliteit en -kwantiteit van de Zumpe.

#### *Herinrichting watergang*

De in het plangebied van de nieuwbouwlocatie gelegen sloot (Everinkse Waterleiding) zal als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling worden verlegd, dit aangezien de beoogde nieuwbouwlocatie ter plaatse van de huidige sloot is gelegen. Aangezien de sloot zijn waterbergende functie na verlegging zal behouden, heeft dit aspect geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en de omgeving daarvan. Alvorens de sloot te kunnen verleggen zal bij het Waterschap een keurvergunning worden aangevraagd. In het kader van vooroverleg heeft vroegtijdig met het Waterschap overleg plaatsgevonden omtrent de waterhuishoudkundige aspecten van de ontwikkeling. Op 29 maart 2011 heeft het Waterschap Rijn en IJssel aangegeven in te kunnen stemmen met het verleggen van de watergang. In de definitieve plannen is de ligging van de watergang opnieuw gewijzigd, echter het belang van het Waterschap wordt hiermee niet geschaad.

Indien binnen een zone van 5 meter ten opzichte van de aan zuidgrens van het perceel gelegen watergang (Ijzervoordse Waterleiding) werkzaamheden plaatsvinden (zoals graven maar ook aan het oprichten van bouwwerken (huizen, schuurtjes, schuttingen, heggen) of het planten van bomen en struiken), zal tevens een vergunning op basis van de Keur aangevraagd moeten worden.

### **4.3.3 Monumenten en archeologie**

#### *Archeologie*

Bij het maken van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". Voorafgaand aan de planvorming is derhalve rekening gehouden met de indicatieve archeologische verwachtingswaarden tpv het plangebied.

Ten behoeve van het onderhavige bouwplan is in september 2010 door een extern bureau een bureauonderzoek verricht. Het onderzoek is als aparte bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusies en de aanbevelingen uit dat onderzoek zijn als volgt:

#### Algemene informatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Doetinchem aan de Varsseveldseweg, ten oosten van de stad Doetinchem. Het gehele door de opdrachtgever aangekochte perceel meet ruim 1 hectare. Slechts een beperkt deel van het plangebied, circa 1.500 m<sup>2</sup>, wordt ook daadwerkelijk ontwikkeld. Deze ontwikkeling bestaat uit de bouw van een huis en twee bijgebouwen. Tevens wordt er een toegangsweg en tuin aangelegd.

#### Archeologische gegevens

Volgens de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart valt het gehele plangebied in een zone met een lage archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op het voorkomen van een dekzandvlakte ter plaatse. Er zijn geen archeologische vindplaatsen in of in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. Er is dan ook geen

reden om af te wijken van de gestelde lage archeologische verwachting.

#### Conclusie en advies

Gezien de lage archeologische verwachting van het plangebied en het feit dat de daadwerkelijke bodemversturende ingrepen onder de door de gemeente ondergrens van 2.500 m<sup>2</sup> liggen adviseert RAAP het volgende:

“De geplande ingrepen kunnen, voor zover het archeologische waarden betreft, zonder beperkingen worden uitgevoerd. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg 2007 aanmelding van de betreffende vondsten bij het bevoegd gezag (gemeente Doetinchem) verplicht.”

#### Cultuurhistorische bebouwing

In het plangebied zijn een aantal cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelegen. Dit betreffen het hoofdgebouw van de boerderij, twee voormalige varkensstallen en een kapschuur.

##### *Hoofdgebouw*

De historische kern van het hoofdgebouw bestaat uit de kleine traditionele hallehuisboerderij (thans achterhuis), die vermoedelijk van vóór 1832 stamt. Afgezien van de achtergevel, die is uitgevoerd in schoonmetselwerk, zijn de gevels van de boerderij gepleisterd en wit geschilderd. Het zadeldak is gedekt met golfplaten.

##### *Varkensstallen*

De varkensstallen hebben een langgerekte rechthoekige plattegrond en bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De stal ligt evenwijdig aan de Varsseveldseweg. De gevels van de stal zijn opgetrokken in metselwerk en vervolgens gepleisterd en wit geschilderd.

##### *Kapschuur*

De kapschuur heeft de gebruikelijke opzet van een veldschuur. De schuur bestaat in principe uit een grote asymmetrische kap, die aan de zijde van het erf een hogere gootlijn geeft dan aan de achterzijde. De lage achtergevel en beide topgevels zijn bekleed met verticale houten delen. De rechter voorzijde van de veldschuur is dicht gemetseld. Dit is niet oorspronkelijk.

De cultuurhistorisch waardevolle elementen zullen worden behouden en zo veel mogelijk worden versterkt, dit conform het restauratie advies van het Gelders Genootschap.

De te slopen bebouwing bestaat voornamelijk uit naoorlogse bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarde.

#### Cultuurhistorische landschap

Zoals reeds omschreven in hoofdstuk 3.1. is het plangebied gelegen in een tussengebied van kampen- en essenlandschap. De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van zowel de openheid van essen en de meer gesloten coulissen met de kenmerkende groenstructuren als houtwallen. Ten aanzien van het Waardevol landschap kunnen de landschappelijke waarden worden geïnterpreteerd als oud boerenland. De kernkwaliteiten bestaan onder andere uit gave open essen en gave broekgebieden, karakteristiek verspreide bebouwing van hoeven, landhuizen, gehuchten, dorpen, beken, weteringen en ouder rivierlopen grotendeels parallel aan de Oude IJssel.

Door in de planvorming er zowel voor te kiezen de binnen het plangebied aanwezige

waardevolle bebouwing te handhaven, het erf terug te brengen in zijn oorspronkelijke staat, worden historische kenmerken van het oud boerenland verder beschermd. Tevens wordt door de inrichting van de nieuwbouwlocatie, de architectonische keuzes een relatie gelegd met het omliggende landschap en de aanwezige cultuurhistorische landschappelijke waarden.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de kwaliteiten van het landschap en op welke wijze de voorgenomen ontwikkelingen ingepast worden in deze waarden. Tevens wordt een beschrijving gegeven (nader geïllustreerd in bijlagen 3 en 4) op welke wijze de hoofdslooplocatie landschappelijk wordt ingepast en op welke wijze de waardevolle kapschuur gerestaureerd wordt.

#### *Toetsing en conclusie*

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de archeologische- en cultuurhistorische waarden geen belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling.

#### **4.3.4 Verkeer en parkeren**

Voor het parkeren wordt uitgegaan van de parkeerkegetallen zoals genoemd in het CROW (publicatie 182). Op basis hiervan moet het parkeren op eigen terrein opgelost worden. Het plangebied is gelegen in buitengebied / Rest Bebouwde kom. De norm voor woning is dan 2,0 – 2,2 pp per woning.

Dit betekent dat er 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

In het plan zijn ruim voldoende mogelijkheden aanwezig om het parkeren op eigen terrein op te lossen.



## **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling van het onderhavige plangebied is een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten verbonden. Door de gemeente is een quickscan 'planschade risico analyse uitgevoerd'. Eventuele planschade zal middels een planschade verhaalovereenkomst verhaald worden op de initiatiefnemers.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de gemeente (procedure) kosten verhaald worden op de initiatiefnemers.

Gelet op het afsluiten van een planschadeverhaalovereenkomst en de anterieure overeenkomst, wordt geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voor de gemeente voldoende is zeker gesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.



## **Hoofdstuk 6 Procedure**

Dit wijzigingsplan is opgesteld op basis van artikel 5.6 van de Parapluherziening buitengebied. Artikel 13.2 van hetzelfde bestemmingsplan geeft aan dat bij wijziging de procedure wordt gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.