

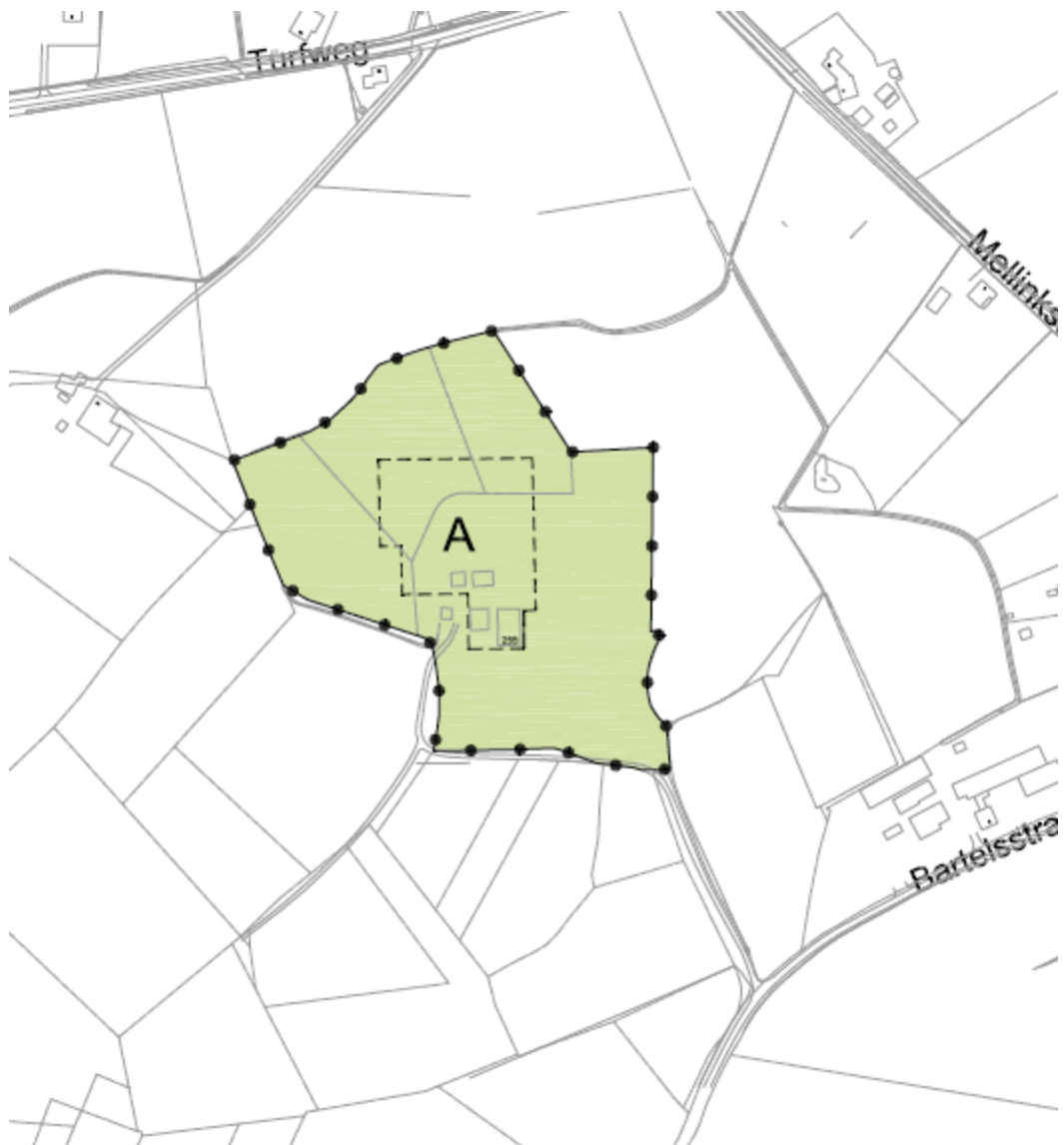
Vormverandering agrarisch bouwperceel Varsseveldseweg 255 te Doetinchem

Het gaat hier om het wijzigen van de vorm van het bouwvlak met de bestemming Agrarisch. Gebleken is dat een vormverandering van het bouwvlak van de varkenshouderij bedrijfseconomisch noodzakelijk is en een duurzame, toekomstgerichte bedrijfsvoering mogelijk maakt. Gewenste, toekomstige uitbreidingen kunnen om diverse redenen niet op het resterende bouwvlak gesitueerd worden. Om die reden wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk.

Het plan is bij het bestemmingsplan Buitengebied 2000 – herziening 2002 als 23^e wijziging in procedure gebracht. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (201104811/1/R2) heeft deze wijziging vernietigd, omdat voor het plan geen MER opgesteld was.

Bij het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 is het plan meegenomen in het MER van het totale bestemmingsplan. De vormverandering kan daarom nu verwerkt worden.

Het verzoek is voorzien van een landschappelijke inpassing, die later aangevuld is. Ook is het verzoek onderbouwd met een bedrijfsplan. Deze stukken zijn als bijlage bijgevoegd. Net als een kaart met een weergave van de vormverandering.



Landschappelijke inpassing Bongers Doetinchem



Opdrachtgever:

Dhr. H.J. Bongers
Bartelsstraat 3
7004 HL Doetinchem

Opdrachtnemer:



kleurt het landelijk gebied

<http://www.eelerwoude.nl>

Project nummer: 3130

Opgesteld door	Gecontroleerd	Datum
Jantine Schinkelshoek	Henk Scheven	27-10-2009

Goor, oktober 2009

1. Landschappelijke inpassing gevraagd

Verleden, heden en toekomst van boer op dezelfde plek

De heer Bongers is varkenshouder in de gemeente Doetinchem. Een deel van zijn bedrijf en zijn huis liggen aan de Bartelsstraat. Een ander deel ligt ergens anders in de gemeente.

Om in de toekomst een gezond bedrijf te kunnen behouden, heeft de heer Bongers een uitbreidingslocatie aan de Varsseveldseweg in bezit.

De boerderij is al generaties lang in het bezit van zijn familie. Het erf van deze boerderij zou plaats kunnen bieden aan nieuwe stallen.

Doetinchem vraagt om landschappelijke inpassing

De gemeente Doetinchem stelt eisen aan de nieuwbouw van stallen, die een uitbreiding betekenen voor het bestaande boerenbedrijf. Eén van deze eisen is dat de initiatiefnemer een inrichtingsschets moet indienen met daarop weergegeven hoe de nieuwe stallen opgenomen kunnen worden in hun omgeving. Dit kan doordat een goede landschappelijke inpassing bestaande uit streekeigen groenelementen voor te stellen.

Landschappelijke inpassing is opgesteld

In dit rapport vind u de landschappelijke inpassing van de nieuwe stallen. Allereerst komt de kaartanalyse aan bod. Kaarten zoals:

- historische kaart,
- bodemkaart
- geomorfologische kaart
- hoogtekaart
- luchtfoto's

Deze kaarten geven inzicht in de a-biotische opbouw (bodem en water) van het gebied en hoe de mens met de in de geschiedenis mee om is gegaan. Zo wordt herleid hoe het projectgebied en zijn omgeving het uiterlijk heeft gekregen wat wij kunnen waarnemen in het landschap.

Naast een kaartstudie is ook een koppeling gemaakt met het provinciale landschapsbeleid, zodat het plan voldoet aan het Waardevol Landschap Slangenburg waarin de locatie ligt.

Met deze kennis wordt bepaald, welke karakteristieken de landschappelijke inpassing zou moeten versterken, zodat ze behouden of versterkt worden voor de toekomst. En juist niet afgebroken worden, wanneer er gebouwd wordt in het landschap.

In dit rapport geven we ook een beeld van de huidige ruimtelijke structuren door middel van een foto-reeks.

Verder zit het inrichtingsplan die de landschappelijke inpassing waarborgt in dit rapport. De uitwerking van de schets, vormt het volgende deel van het rapport. Aspecten die daarbij aan bod komen zijn:

- beschrijving erfbeplanting
- nokrichting stallen

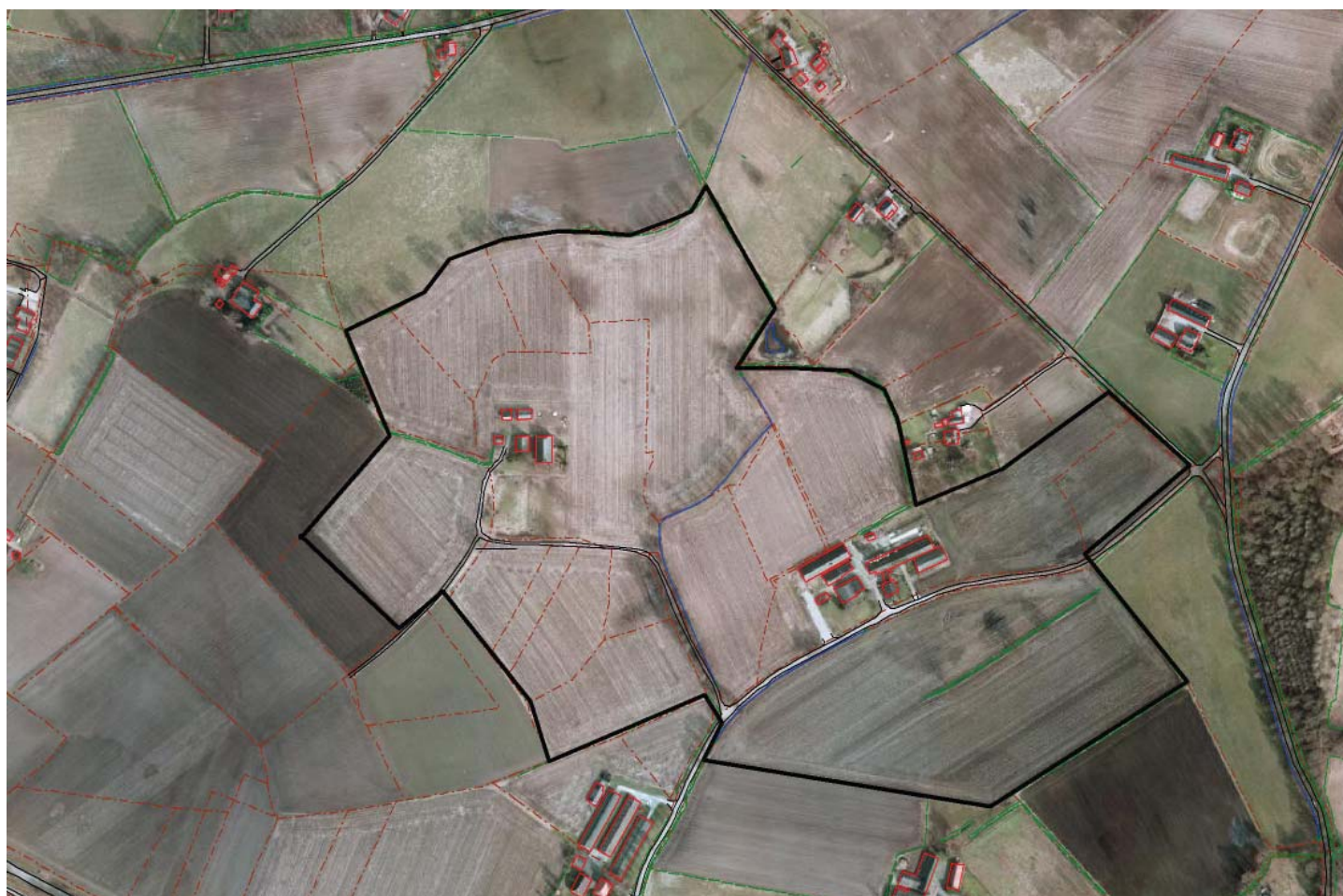
Tot slot komt de meerwaarde van het uitvoeren van dit plan voor de gemeente aan bod.

2. Uitgangspunten gemeente

Gemeente Doetinchem wil een economische gezond buitengebied. De gemeente wil niet dat ontwikkeling van het buitengebied ten koste gaat van het bijzondere karakter van haar buitengebied. Daarom moeten initiatiefnemers van ontwikkelingen inzichtelijk maken hoe hun project de kwaliteit van het buitengebied van Doetinchem behoud of zelfs versterkt.

Het gaat de gemeente om verbetering van de landschappelijke structuur rond de ontwikkeling (de huidige en de vroegere landschapsstructuur). Accent dient te liggen op:

- *verbreding van houtige opstanden zoals ze voorheen voor kwamen*
- *aanleg van houtige opstanden om de landschappelijke elementen met elkaar te verbinden, zodat een betere uitwisseling kan plaats vinden voor planten en dieren.*



3. Uitgangspunten provincie

Waardevol landschap Slangenburg

Daarnaast wenst de provincie dat er een koppeling gemaakt wordt met het provinciale landschapsbeleid, zodat het plan voldoet aan het Waardevol Landschap Slangenburg waarin de locatie ligt.

Kernkwaliteiten Slangenburg worden versterkt

In dit stuk is gekeken naar de uitgangspunten die er in het Streekplan zijn geformuleerd voor het gebied Slangenburg waar de ontwikkeling in valt.

‘Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt.’ (Bron: Streekplan 2005 provincie Gelderland, vastgesteld door het college van G.S. van Gelderland op 16 mei 2006.)

Provinciaal waardevol landschap & kernkwaliteiten *Hummelo en Keppel, Slangenburg*

- Rivierduinen met hoge ruggen en veel microreliëf
- Gave open essen en gave broekgebieden
- Afwisseling landgoederen, bouwland, grotere bossen
- Karakteristiek verspreide bebouwing van hoeven, landhuizen, gehuchten, dorpen
- Overgangen van hooggelegen, kleinschalig naar laaggelegen, open landschap
- Beken, weteringen, oude rivierlopen grotendeels parallel aan Oude IJssel

De klemtoon van de landschappelijke inpassing dient daarom te vallen op versterken, behouden en / of herstellen waar nodig is voor het gehele projectgebied. Later in deze rapportage wordt aangegeven hoe deze uitgangspunten vertaald zijn in het ontwerp.

Ecologische hoofdstructuur

Het projectgebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of in een ecologische verbindingszone. Dit beleid heeft dus geen invloed op de ontwikkeling.

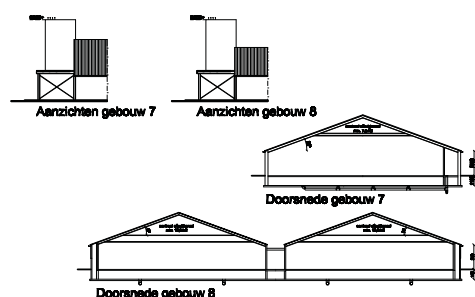
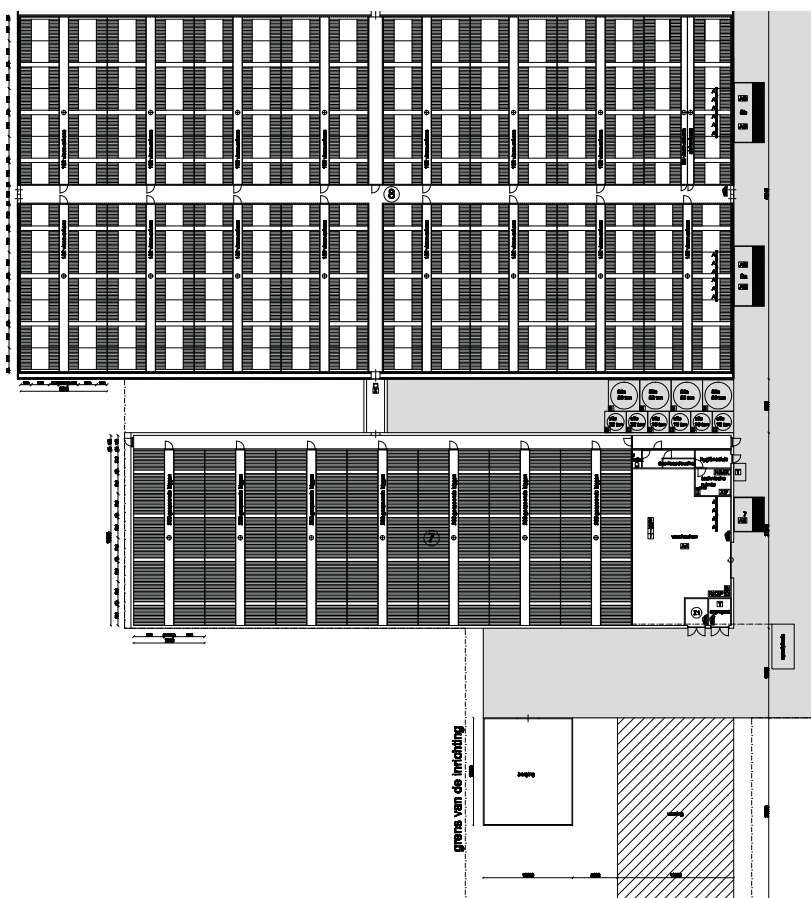
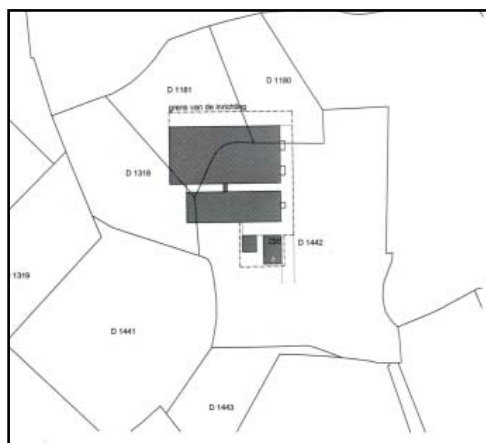
Waardevolle landschappen

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De “ensemble”-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is.

Bron: Streekplan 2005 provincie Gelderland

4. Uitgangspunten Bongers

De heer Bongers wil graag op zijn geboortegrond zijn bedrijf voortzetten. Het bedrijf moet voor de komende generaties boeren bruikbaar zijn. Daarom heeft hij besloten om stallen voor zijn varkens bij te bouwen. De stallen voldoen aan moderne eisen voor dierenwelzijn en milieu. Door middel van dit rapport zou hij ook aan de landschappelijke eis van gemeente Doetinchem moeten voldoen.

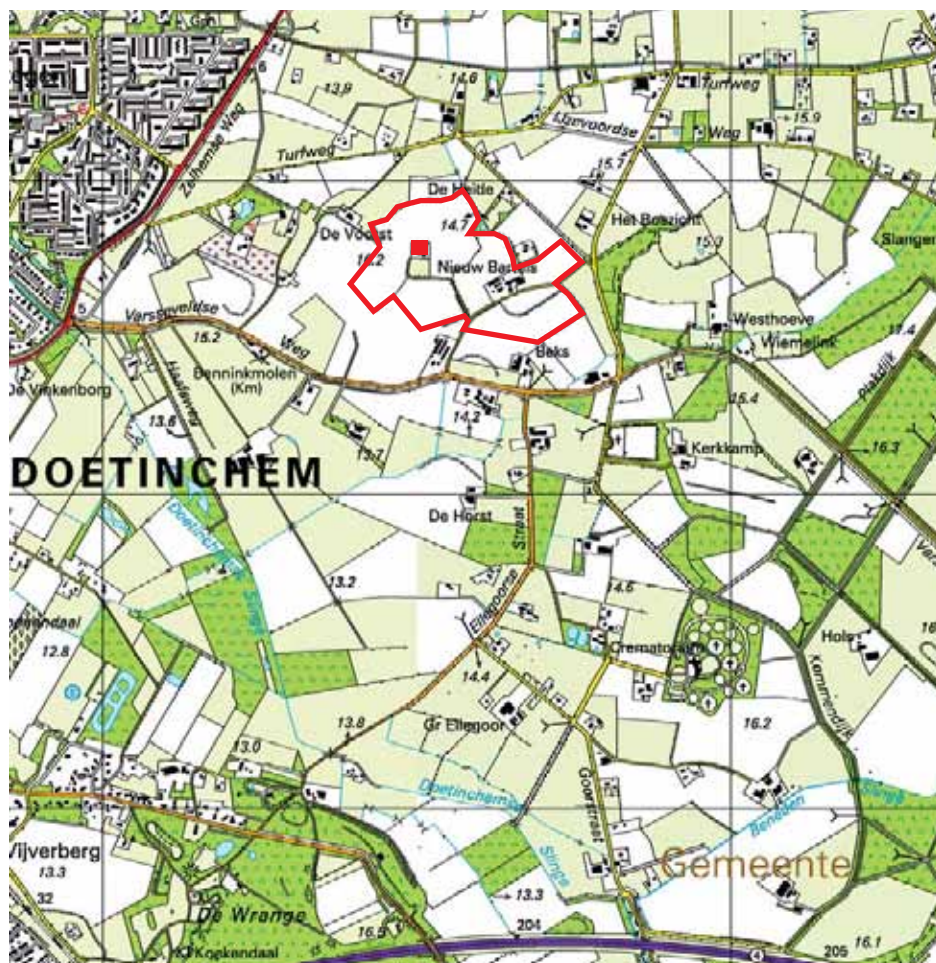


 HENDRIX UTD <small>Uitvoering</small>	Hendrix UTD B.V. Jubbos 1 6800 MA, Bommel telefoon: 0475 25 99 11	Projectleider: Jos Willems Dorpsweg 15 6126 ZL, Leerswout Tel.: 0675-273433 E-mail: j.w.willems@hendrix.com
	© Hendrix UTD	

BEDELPROCESSEVEN			
Aard van de inrichting:		Verkeershouderij	
Betreffende bij de MER-aanvraag/rode wet:		Dhr. H.J. Bongers Barkelstraat 3 7004 HL, DOETINCHEM Tel.: 0314 325402	
Adres van de inrichting:		Verseveldsweg 255 7004 HL, DOETINCHEM Tel.:	
Tekstnr.:	M-20204	Gewijzigd:	Per:
Bladz.:	1 - 2	A	25-08-2007 W.F.
Schaal:	1:400	B	10-07-2007 W.F.
Ontw.:	W. Fokbert	C	09-10-2007 W.F.
Datum:	08-08-2007	D	17-01-2008 A.B.
		Handtekening aanvrager	
		G.d. 20	
		© Hendrix UTD	

5. Landschappelijke analyse

Topografische kaart



- Met de rode lijn is aangegeven wat eigendom is van de heer Bongers
- Met het rode blokje is de bestaande boerderij aangegeven. De ontwikkeling is ten noorden van deze boerderij gepland.

Landschappelijk niveau

Het projectgebied bevindt zich net ten oosten van Doetinchem. Het ligt in een kleinschalig essenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door de oude, hoger gelegen bouwlanden, met bebouwing gesitueerd op de overgang van de hoger gelegen bouwlanden naar de lager gelegen weide- en hooilanden. Dit landschap heeft een kleinschalige, mozaïekachtige verkaveling en is onder andere rijk aan houtwallen, lanen, bomenrijen en hagen. De bebouwing ligt ogenschijnlijk verstrooid in het landschap.

Projectgebiedsniveau

Midden tussen de Varsseveldseweg, de Turfweg en de Diepengoorsestraat ligt het projectgebied. Het grootste deel van het gebied is in gebruik als akker. De bebouwing lijkt aan de Bartelsstraat te liggen, maar administratief ligt de bebouwing aan de Varsseveldseweg. Er kan dus niet duidelijk worden vastgesteld op welke weg de bebouwing nu precies georiënteerd is.

Erfniveau

De twee erven in bezit van familie Bongers dragen bij aan het kleinschalige, mozaïekachtige karakter van het landschap. De opgaande beplanting bestaat uit een houtwallen, struweel, laan, moestuin en een solitaire boom. De ontwikkelingen op het erf dragen bij aan de versterking van het kleinschalige, mozaïekachtige karakter van het omliggende landschap (zie beplantingsplan voor de opgaande bestaande beplanting).

Occupatie



Landschappelijk niveau

De bebouwing ligt los in het landschap. De ontwikkelingen en de landschappelijke inpassing daarvan dienen te passen binnen het informele landschap.

Projectgebied

Ieder erf heeft een sterk groen frame van singels, houtwallen en lanen waarmee ze verankerd liggen in het omringende landschap. Daarnaast markeren houtwallen vaak de perceelsgrenzen. Ook zijn wegen veelal beplant. Hierdoor krijgt het gebied een kleinschalig en informeel karakter.

Erfniveau

Het erf van de familie Bongers heeft ook een groen frame waarbinnen de ontwikkelingen plaats gaan vinden. De schuren hebben verschillende dakrichtingen, dit past in het landschapsbeeld zoals in de omgeving voorkomt.

Bestaande groenelementen en beheerstaat



Landschappelijk niveau

Het omringende landschap is onder andere rijk aan houtwallen, lanen, bomenrijen en hagen.

Projectgebied

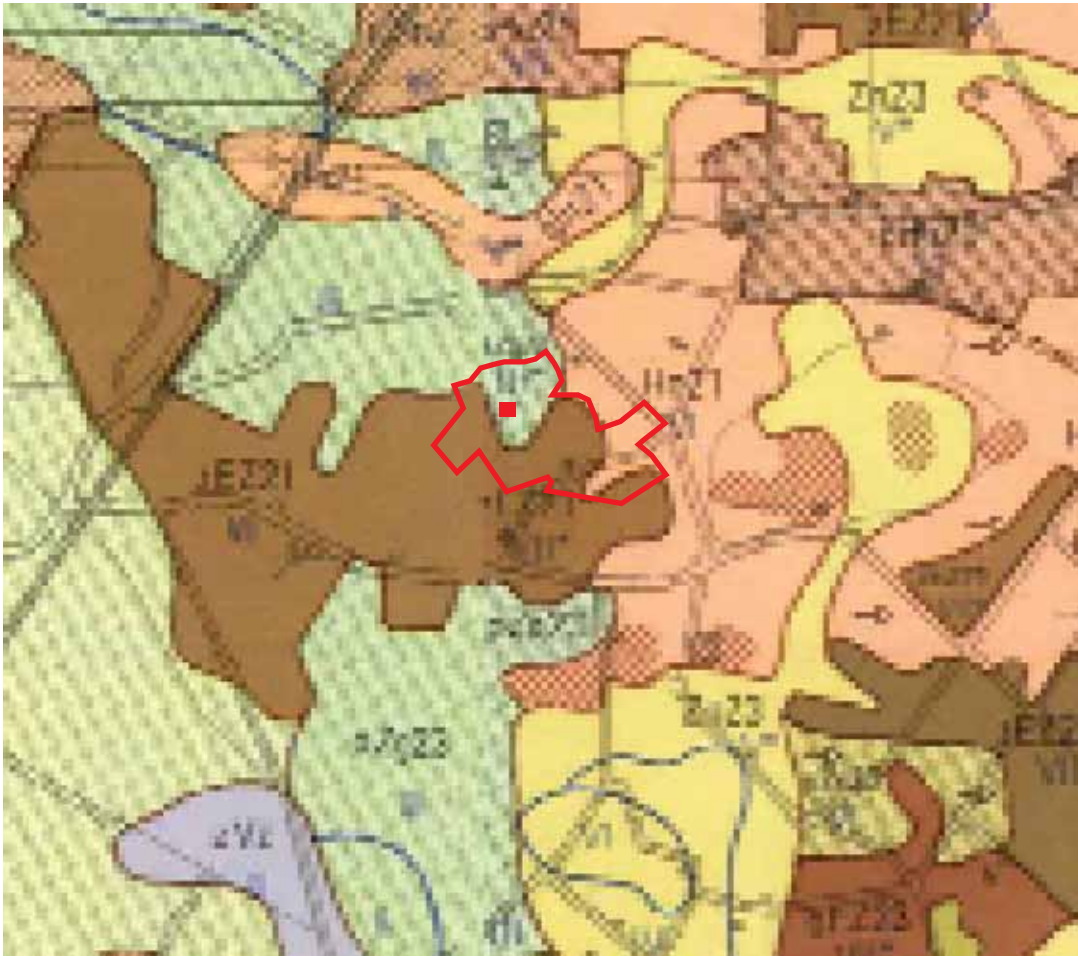
Op de bovenstaande luchtfoto is te zien waar de bestaande houtige beplanting aanwezig is. De meeste beplanting is te vinden op het erf waar de ontwikkelingen gaan plaats vinden:

- Er staat beplanting aan de noordgrens van het eigendom van de familie Bongers.
- Ook aan de zuidostrand staat houtige beplanting in de vorm van perceelsbeplanting en het laantje.
- Deze beplanting is altijd meegenomen in regulier onderhoud. Aan de randen is de beplanting vaak onderbroken. In de landschappelijke inpassing van het plan, moet deze beplanting verdicht worden. Hierdoor draagt het plan bij aan landschapsherstel van het eerder kleinschalige cultuurlandschap (zie beplantingsplan voor de opgaande bestaande beplanting, deze is te vinden op pagina 27).

Erfniveau

Op het voorerf staan oude bomen en is een plek waar altijd de moestuin was. Deze elementen dienen een plek te houden binnen de ontwikkeling.

Bodemkaart



Landschappelijk niveau

De diversiteit in het landschap is duidelijk te herleiden in de bodemopbouw. Hogere en lagere stukken met andere grondsoorten zijn gevormd door a-biotische factoren en menselijk ingrijpen.

Projectgebied

Het projectgebied is drie verschillende bodemtypes rijk. Het bestaat voor het grootste deel uit hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21). Het zijn de hogere plekken in het land, die vervolgens nog hoger worden als ze als bouwland in gebruik worden genomen.

Aan de oostzijde gaat de bodem over in veldpodzolgrond (Hn21). Dit type bodem bestaat uit zwak lemig fijn zand.

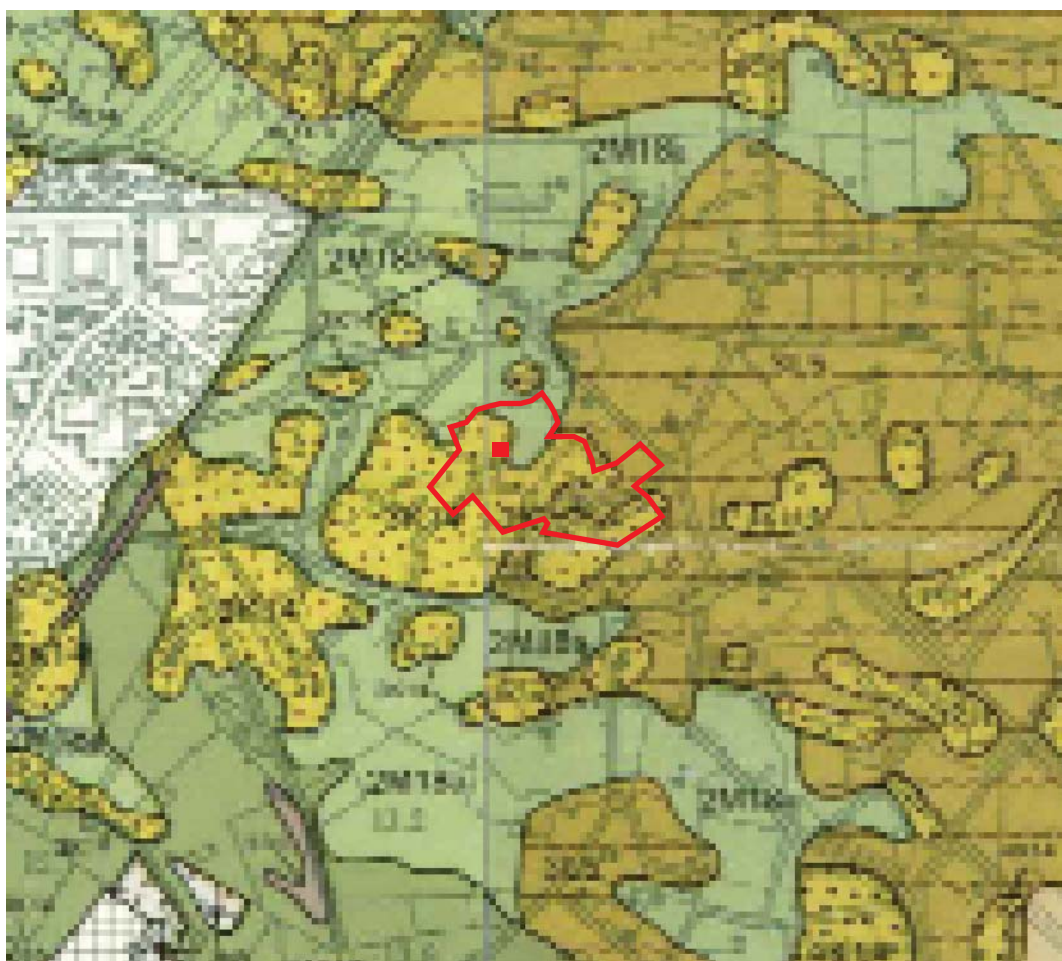
Aan de noordzijde is lager gelegen beekerdgrond (pZg23) te vinden. Dit type bodem bestaat uit lemig fijn zand dat daar door de Zelhelmische Beek is afgezet. Het grondwater staat hier wat hoger, dan in de rest van het projectgebied. Het water staat gemiddeld +/- 50 cm beneden maaiveld (namelijk grondwatertrap III).

Erfniveau

Op de rand tussen de beekerdgrond en de enkeerdgrond ligt de boerderij.

De bodemsoort bepaald voor een groot deel de keuze voor inheemse beplanting die voorgesteld wordt in het plan.

Geomorfologische kaart



De geomorfologische kaart hangt erg nauw samen met de bodemkaart. Deze kaart gaat echter meer over de ontstaanswijze van het landschap.

Landschappelijk niveau

De gele vlakken met zwarte stippen staan voor de dekzandruggen met oud landbouwdek erop (3K14). De overige gele vlakken met golfjes erin (3L5) zijn de dekzandruggen zonder landbouwdek. De groene vlakken zijn beekdalafzettingen, die in de loop der tijd zijn afgezet.

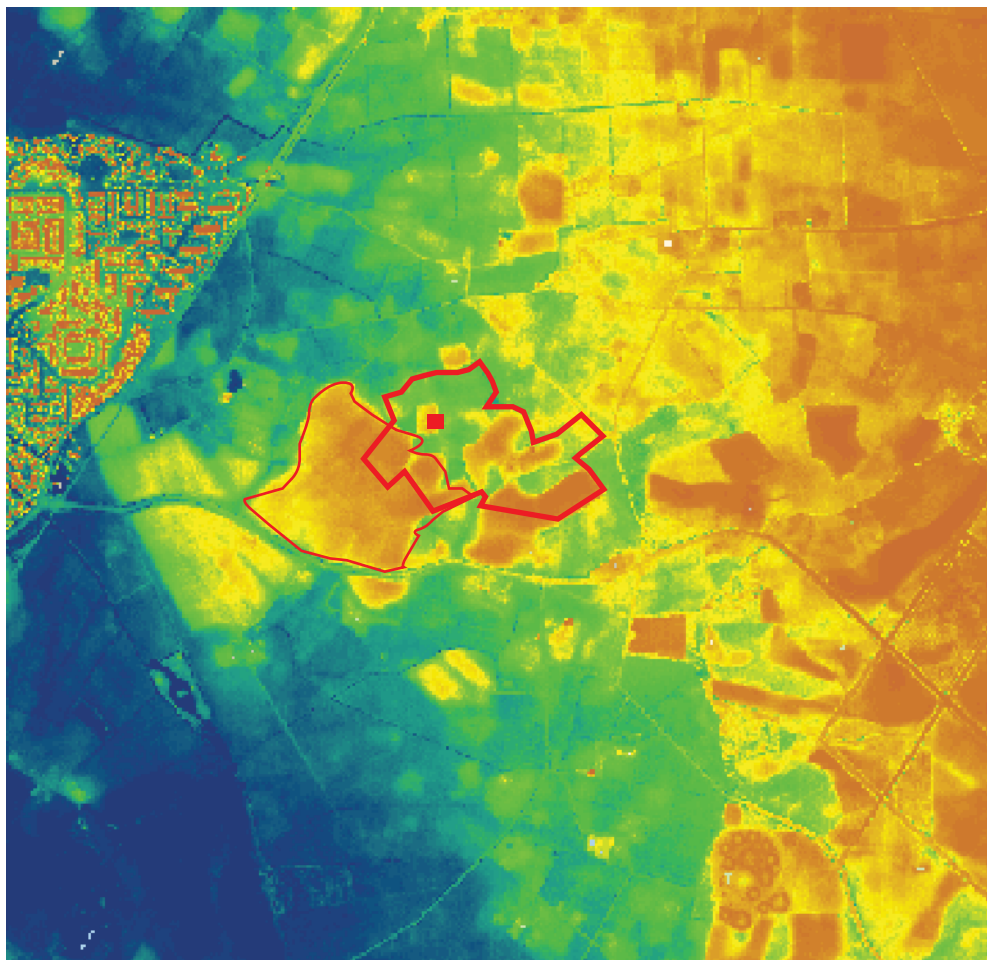
Projectgebied

In het projectgebied is al lange tijd in gebruik als landbouwgrond, dat is duidelijk te zien aan de geomorfologie. Het grootste deel van de zandgrond van het projectgebied is bedekt met een landbouwdek. Dit landbouwdek loopt aan de west- en zuidkant van het plangebied door.

Erfniveau

De boerderij ligt precies op de rand van bouwlanden en lagere, natte weiden. Door in de nieuwe situatie de es open te laten, het erf aan te kleden, wordt deze grens versterkt.

Hoogtekaart



Landschappelijk niveau

Op deze kaart is goed te zien dat het projectgebied zich op de overgang van de wat lagere beekeerdgronden naar de hogere dekzandgronden bevindt.

Projectgebied

In het projectgebied is te zien dat de oude landbouwgronden ook lager gelegen stukken kennen. De boerderij ligt precies op een hoger deel tussen de lagere gronden. Verder ligt er aan de zuidrand, richting Varsseveldseweg van het plangebied een hoog landbouwgrondcomplex. Deze hoge rand geeft het projectgebied een eigen wereld met zicht op Doetinchem.

Erfniveau

De boerderij ligt precies op een hoge kop (aangegeven op de kaart met een gele kleur). De aanliggende es is aangegeven op de kaart met de oranje kleur.

Het hoogteverschil in het projectgebied dient te worden gebruikt om de landschappelijke impact van de ontwikkeling voor de omgeving te minimaliseren.

Conclusie landschap

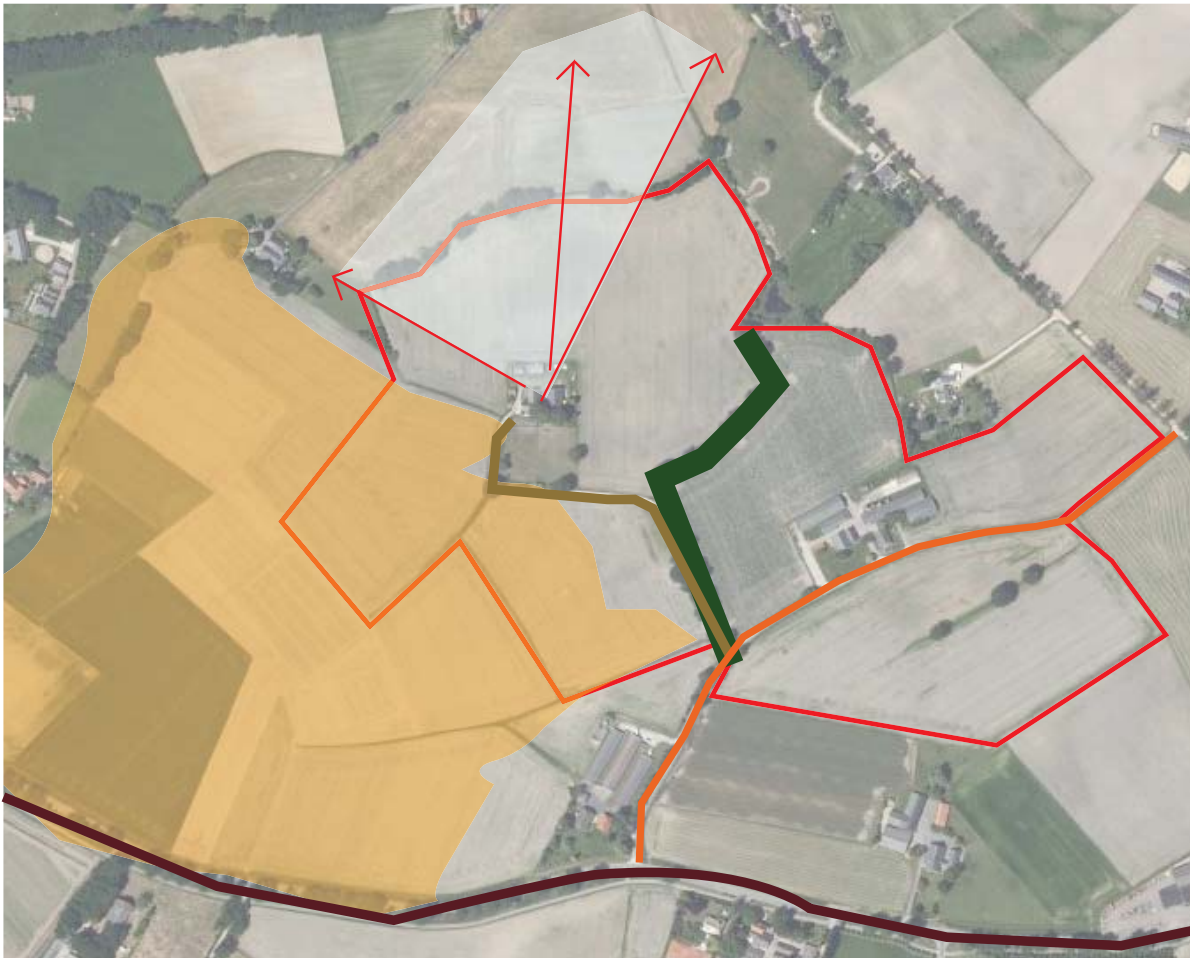


Landschappelijk niveau

Deze luchtfoto laat nog eens goed het karakter van het landschap zien. Een mozaïek-achtige structuur met veel houtwallen, lanen en losse bebouwing tussen kronkelende wegen en begrenzingen.

Gebiedseigen elementen worden gebruikt bij landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen.

- Houtwallen
- Hoogteverschillen
- Lanen
- Hagen (op de bekeerdersgronden)
- Solitaire bomen
- Kronkelende wegen
- Kronkelende begrenzingen
- Losse bebouwing



Projectgebied

De twee erven op grond van de heer Bongers worden door een houtwal gescheiden. Allebei de erven liggen midden op het perceel, ontsloten door een zijweg van de Varsseveldseweg. De ontwikkeling speelt op het meest westelijke erf.

Erfniveau

De toegangsweg naar de ontsluitingsweg, de Bartelsstraat, ligt half verdiept in het landschap. Het westelijk perceel wordt ook aan de noordkant omsloten door een losse houtwal. Door de losse opbouw zijn doorzichten naar het omliggende land mogelijk. Doorzichten naar de Varsseveldseweg, waar het erf officieel aan ligt, zijn nauwelijks mogelijk door de hoge es tussen het erf en de weg in.

Legenda

- Hoge es tussen projectgebied en Varsseveldseweg
- Houtwal
- Zichtlijn
- Toegangsweg (privé)
- Bartelstraat
- Varsseveldseweg
- Grens eigendom Bongers

6. Foto impressie



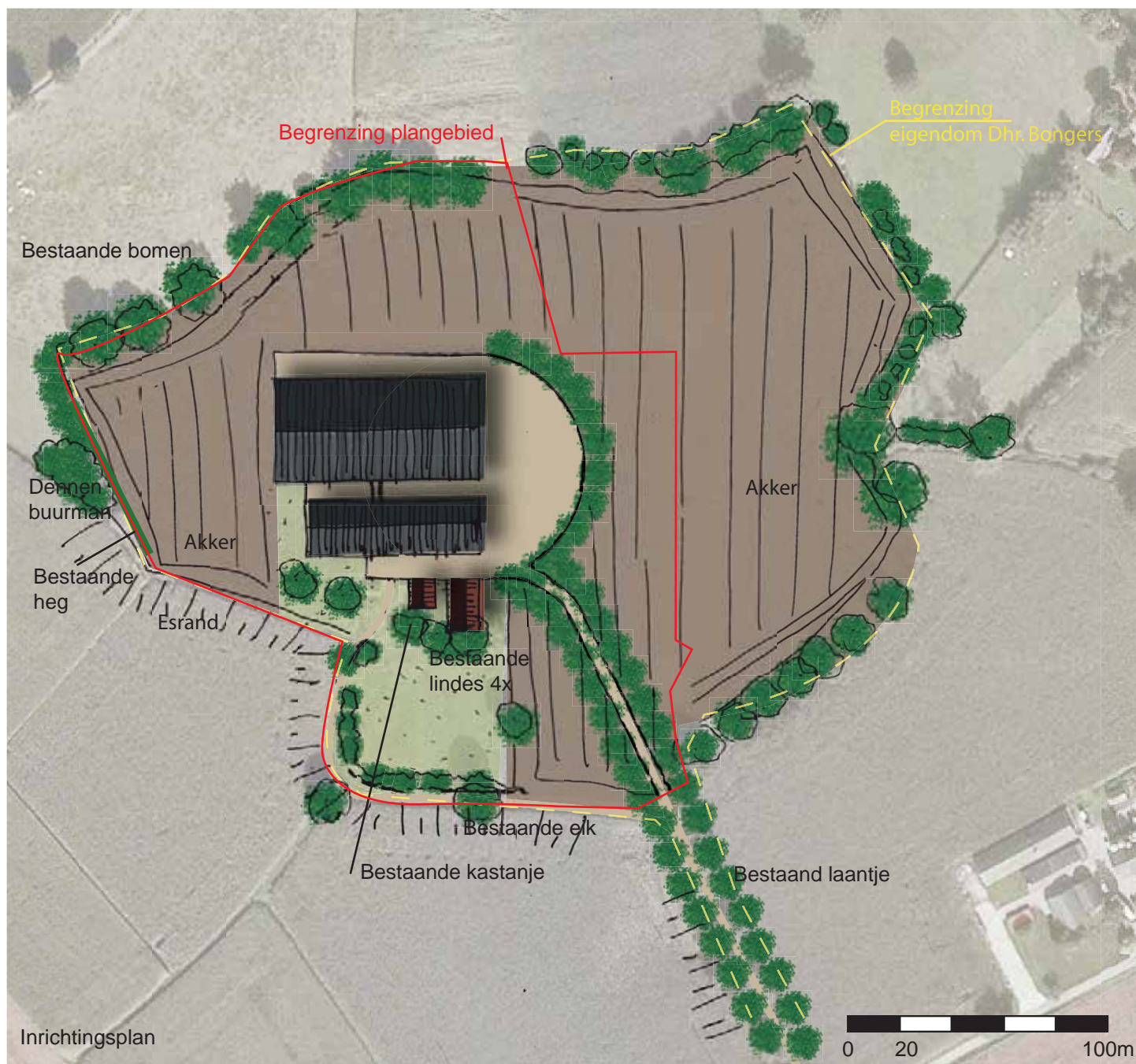


1. Het erf, gezien vanaf de toegangsweg kijkend naar het noord-westen. Achter het erf is de oostelijke stadsrand van Doetinchem te zien, wat lager ligt.
2. Schuren die nu op de plek van de geplande uitbreiding staan, worden gesloopt.
3. Het zicht vanaf de noordkant van het erf naar het noorden door de transparante beplanting heen.
4. De bijzondere, beplante toegangsweg en de aansluiting op de Bartelstraat. Door de hoge es, ligt de weg bij de aansluiting op de Bartelstraat verdiept.
5. Het grote hoogteverschil van de es en het lagere land. Gezien vanaf de oostkant van de bouwlocatie naar Varsseveldseweg.
6. Het grote hoogteverschil van de es en het lagere land. Gezien vanaf de westkant van de bouwlocatie naar Varsseveldseweg.
7. Het zicht op de bouwlocatie vanaf de Varsseveldseweg, is beperkt.
8. De Diepengoorsestraat heeft een heel landelijk karakter doordat het een zandweg is. Impact van de ontwikkelingen naar deze weg dienen beperkt te blijven.
9. Het zicht op de bouwlocatie vanaf de Diepengoorsestraat (oostkant van de uitbreiding). Hier kan de ontwikkeling een grote impact hebben op het woon- en recreatiegenot.
10. Het kleinschalige landschap rond de ontwikkeling. Op deze bijzondere karakteristiek dient de landschappelijke inpassing van de ontwikkelingen gestoeld te worden.

7. Landschappelijke inpassing

In de inrichtingsschets is weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting zal plaatsvinden. Daarbij staat de landschappelijke inpassing centraal. De inrichtingsschets is onder andere op basis van de gegevens uit het vorige hoofdstuk en de wensen van de initiatiefnemer tot stand gekomen.

In de pagina's hierna wordt het ontwerp uitgelegd. De plaats en de vorm van de landschappelijksterkende maatregelen wordt onderbouwd. Ook is een beplantingsplan toegevoegd waarin het ontwerp is uitgewerkt en een voorzet wordt gegeven voor de te kiezen planten.



Landschappelijke inpassing (niveau 1)

Landschappelijke inpassing in de omgeving

Het projectgebied bevindt zich in een oud cultuurlandschap. Dit essenlandschap kenmerkt zich kleinschalige, mozaïekachtige verkaveling en is onder andere rijk aan houtwallen, lanen, bomenrijen en hagen. De landschappelijke inpassing van de stallen dient deze kenmerken te versterken. En dus past de nieuwe inrichting van het projectgebied naadloos in zijn omgeving. Hieronder is aangegeven hoe deze landschappelijke versterking vorm krijgt.

Ook is per landschapselement een aangegeven uit welk het sortiment het landschapselement dient te bestaan. Deze soortkeuze is in overeenstemming te zijn met de sortimentslijst van de gemeente Doetinchem genaamd: "Inheemse bomen en struiken in de gemeente Doetinchem" behoud en aanplant, uitgave mei 2006. Het beplantingsplan gaat hier nog verder op in, deze is te vinden op pagina 27.

Laan

De oprijlaan voor de schuren (zie nevenstaande schets) is een verlenging van het zeer bijzonder bestaand landschapselement het laantje. Door te kiezen voor inheemse beplanting met boomvormers en bloeiende onderbegroeiing, behoud de laan zijn idyllische karakter, ondanks zijn functionele inslag.

Wintereik, Appel, Peer en Berk zullen het boomframe vormen. Inheemse struikvormers die toegepast kunnen worden, zoals Lijsterbes, Hulst en Vuilboom.



Huidige laan

groene kader van het erf.

De verdichting van de noordrand en oostrand

De noord- & oostrand van het gebied, op de lagere beekeerdgrond, is in de huidige situatie heel licht beplant. Dit betekent dat zicht vanuit het noordwesten en noordoosten heel open is.

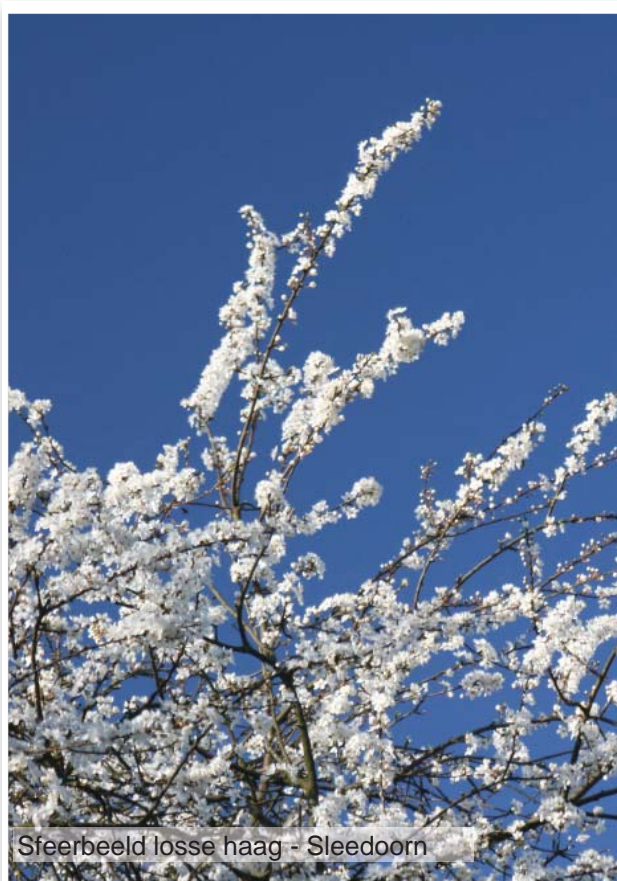
Om het zicht op de nieuwe stallen iets te filteren, wordt een verdichting van de beplanting voorgesteld. Dit kan door aanplant van losse hagen met enkele boomvormers er tussen. Zo wordt het zicht niet geblokkeerd en blijven subtiele doorzichten mogelijk.

Op deze de lagere gronden zijn soorten zoals Meidoorn, Gelderse Roos, Hondсроos, Kardinaalsmuts, Kers, Lijsterbes, Rode Kornoelje, Sleedoorn en Wegendoorn goede haagplanten. Es, Linde of berk kunnen door groeien als boom.

De es is de zuidrand van het gebied



Sfeerbeeld losse haag - Meidoorn



Sfeerbeeld losse haag - Sleedoorn

Aan de zuidkant ligt de hoge es en blokkeert voor een deel het zicht naar het omliggende landschap. De bijzondere hoogteverschillen veroorzaakt door ophoging van es, zijn duidelijk zichtbaar.

De esrand blijft open. Zodat de bijzondere steilrand zichtbaar blijft. Door het bestaande hoogteverschil zijn de nieuwe stallen beperkt waar te nemen vanaf de Varsseveldseweg.

De houtwal aan de zuidooststrand herstellen

De zuidooststrand van het plangebied scheidt de twee erven van de heer Bongers. Hier is de steilrand, tussen het hogere, zuidelijker gelegen perceel en het projectgebied, beplant.

Deze beplanting heeft onderhoud nodig. Bij herstel van deze wal kunnen de volgende inheemse plantensoorten gebruikt worden: Wintereik, Appel, Peer en Berk en Lijsterbes, Hulst en Vuilboom. Eens in de vier jaar wordt deze rand sterk gesnoeid.

Landschappelijke inpassing in het projectgebied (niveau 2)



Landschappelijke inpassing (niveau 2)

Binnen het plangebied is een schikking gemaakt van functies en beeldbepalende elementen.

Situering bouwblok

De functie wonen en werken is gekoppeld aan de locatie van de huidige, oude boerderij. De boerderij fungeert nu als woonhuis. De bestaande schuren achter de boerderij worden afgebroken en geven plaats aan de nieuwe stallen. De stallen zijn zoals oudsher gelegen aan de achterzijde van de woning.

Solitaire bomen

In het plan zijn verschillende solitaire bomen opgenomen. Solitaire bomen zijn bomen die vrij staan van andere beplanting en daardoor heel mooi kunnen uitgroeien tot een volwassen boom.

Solitaire bomen geven het erf een typisch streekeigen karakter. Deze bomen kunnen bestaan uit Walnoot, Beuk en Linde.

Landschappelijke inpassing van erf (niveau 3)



Landschappelijke inpassing (niveau 3)

Middenin het plangebied ligt het erf. Het erf bestaat uit een werkdeel en een woondeel. Het werkdeel bestaat uit de nieuwe stallen en de verharding die daarvoor aangelegd wordt. Het woondeel bestaat uit de oude boerderij die de huidige woonfunctie blijft behouden.

Stallen

De stallen van liggen ten noorden van de boerderij op de plaats waar nu enkele schuren staan. De stallen zijn naar het oosten georiënteerd. De nok heeft dus een oostwestrichting.

Dit is in eerste instantie tegen het advies van de Welstandscommissie in. Zij vinden dat het erf, wat **administratief** gezien aan de Varsseveldseweg ligt, zich moet conformeren aan de visie voor erven gelegen aan de Varsseveldseweg.

Maar zoals de landschapsanalyse, deel 4 van dit rapport, aanduidt, is de **ruimtelijke** relatie die het erf heeft met de Varsseveldseweg minimaal.

-De hoge es aan de zuidkant van het erf scheidt het erf van de weg

-Het erf wordt niet direct ontsloten door de Varsseveldseweg, maar door de Bartelsstraat.

Het komt zelfs vaak voor dat de ontsluiting loopt via de Bartelsstraat en de Varsseveldseweg niet gebruikt wordt door de bewoners.

-De afstand tussen de Varsseveldseweg en het erf en de Turfweg en het erf is gelijk.

(Dit in tegenstelling tot de erven die direct aan de Varsseveldseweg liggen en waar, ons in ziens, de opgestelde visie van de Welstandscommissie voor geldt.)

-Zicht naar de noordwestkant, noordkant is heel goed mogelijk vanaf het erf.

Hierdoor daar de relatie heel sterk is. Dit blijft deels in stand nadat de beplanting voor de landschappelijke inrichting volwassen is geworden.

-Vanuit de huidige situatie is er geen argument om het erf te laten conformeren met opbouw van erven die direct aan de Varsseveldseweg liggen (zie *occupatie*, onderdeel landschapsanalyse). Huidige schuren op de plek waar de nieuwe schuren gepland zijn, staan ook met de nok haaks op de Varsseveldseweg.

-Vanuit de historie is er geen argument om het erf te laten conformeren met opbouw van erven die direct aan de Varsseveldseweg liggen (zie *Historie*, onderdeel landschapsanalyse).

De oost-west plaatsing van de schuren betekent dat ze op de overgang van laag naar hoog staan. Wanneer ze noord-zuid geplaatst zouden worden, betekent dit dat de stallen op de lage bekeerdersgronden komen te staan.

Het landschap waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt, is zeer organisch opgebouwd, omdat in de tijd

dat het gebied geoccupeerd werd, de ondergrond van het landschap bepalend was voor het gebruik. Natte delen waren als weide in gebruik, drogere delen als landbouwgrond. Op deze grens was het het meest praktisch om je boerderij neer te zetten. Omdat de ondergrond op kleine afstanden verschilt, is ook het landschap heel divers. De ontwikkelingen van de erven in dit landschap zijn ook divers. Deze opbouw in acht nemend, naast de hiervoor genoemde argumenten, leiden tot de conclusie dat afwijking van de voorgestelde nokrichting-visie van de Welstandscommissie, voor dit bepaalde erf geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit.

De onderstaande fotobewerkingen laten zien hoe de ontwikkeling in de omgeving ligt:

-Nokrichting noord-zuid vanaf de Varsseveldseweg en vanaf de Diepengoorsestraat

-Nokrichting oost-west vanaf de Varsseveldseweg en vanaf de Diepengoorsestraat

Verharding

De geschetste verharding ligt in het verlengde van het bestaande laantje. Dit verlengstuk van het laantje ligt op een locatie waar in de jaren '30 van de vorige eeuw ook een ontsluitingsweggetje heeft gelegen. Dit traject wordt nu wederom ingezet voor het ontsluiten van de stallen.





Zicht vanaf Diepengoorsestraat opstelling volgens inrichtingsschets, zonder landschappelijke inpassing



Zicht vanaf Diepengoorsestraat - opstelling volgens visie Welstandscommissie, zonder landschappelijke inpassing



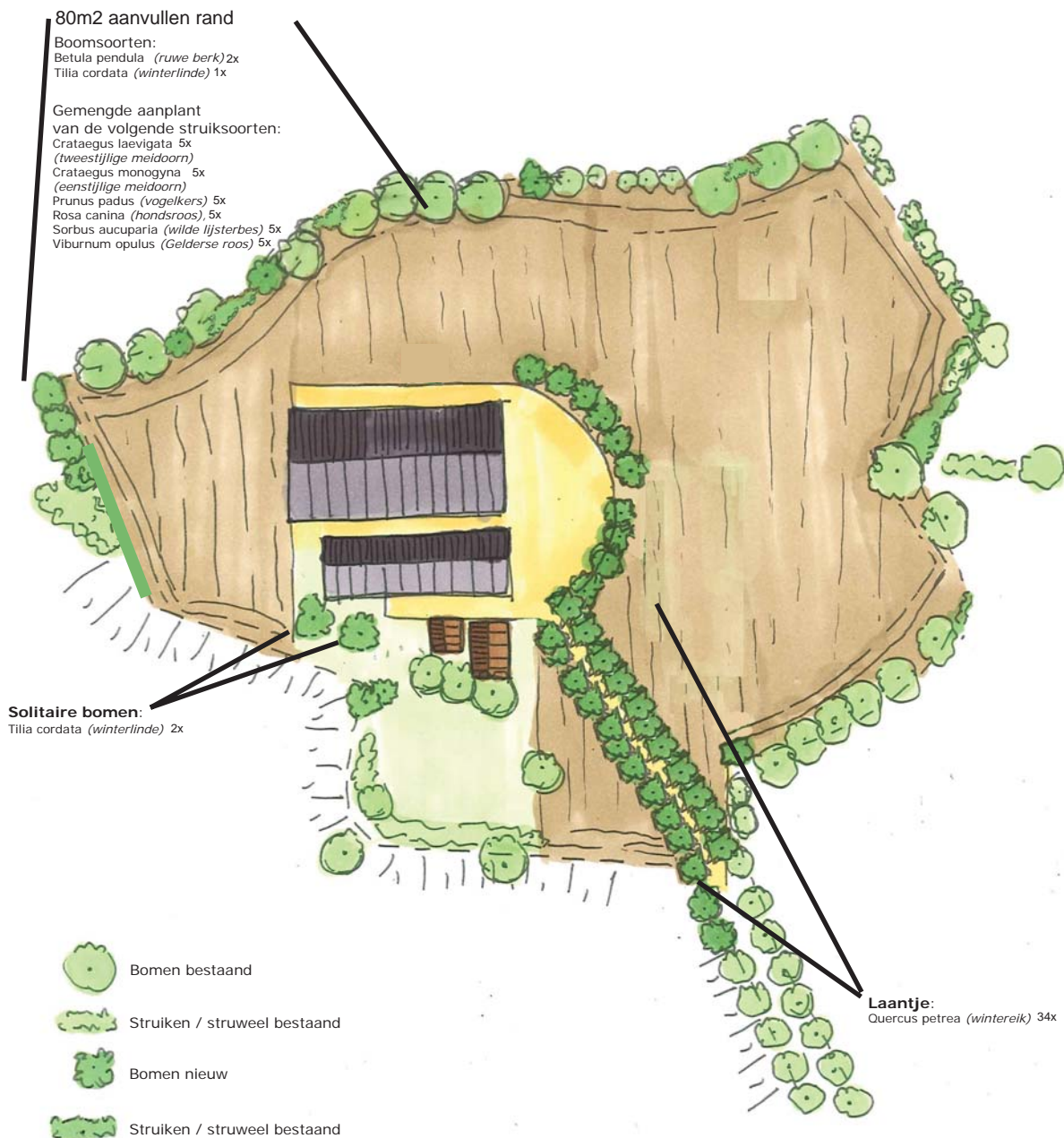
Bepaalde zichtbaarheid schuren vanaf de Varsseveldseweg - opstelling volgens inrichtingsschets, zonder landschappelijke inpassing



Duidelijke zichtbaarheid schuren vanaf de Varsseveldseweg - opstelling volgens visie Welstandscommissie, zonder landschappelijke inpassing

Beplantingsplan

De inrichtingsschets krijgt vorm in het beplantingsplan. Hieronder is het beplantingsplan weergegeven. In dit plan is per landschapselement een aangegeven uit welk het sortiment het landschapselement dient te bestaan. Deze soortkeuze is in overeenstemming te zijn met de sortimentslijst van de gemeente Doetinchem genaamd: "Inheemse bomen en struiken in de gemeente Doetinchem" behoud en aanplant, uitgave mei 2006.



Beplantingsplan

N.B. Soortkeuze op basis van 'Inheemse bomen en struiken in de gemeente Doetinchem', gemeente Doetinchem mei 2006.

9. Conclusies

Verleden, heden en toekomst van boer op dezelfde plek

De heer Bongers is varkenshouder in de gemeente Doetinchem en wil met zijn bedrijf uitbreiden. Wanneer er een goede landschappelijke inpassing ligt, heeft de gemeente Doetinchem geen bezwaar tegen de uitbreiding.

Doetinchem vraagt om landschappelijke inpassing

De gemeente Doetinchem stelt eisen aan de nieuwbouw van stallen, die een uitbreiding betekenen voor het bestaande boerenbedrijf. Eén van deze eisen is dat de initiatiefnemer een inrichtingschets moet indienen met daarop weergegeven hoe de nieuwe stallen opgenomen kunnen worden in hun omgeving. Dit kan doordat een goede landschappelijke inpassing bestaande uit streekeigen groenelementen voor te stellen.

Landschappelijke inpassing is opgesteld

Groenelementen, erfopbouw en bestrating zorgen voor een nieuw geheel verankerd in het kleinschalige, organische landschap.

Uit landschapsanalyse blijkt dat de visie voor erfopbouw aan de Varsseveldseweg opgesteld door de Welstandscommissie, ruimtelijk en gevoelsmatig géén invloed zou moeten hebben voor de erfopbouw van het bestaande erf met nieuwe stallen.

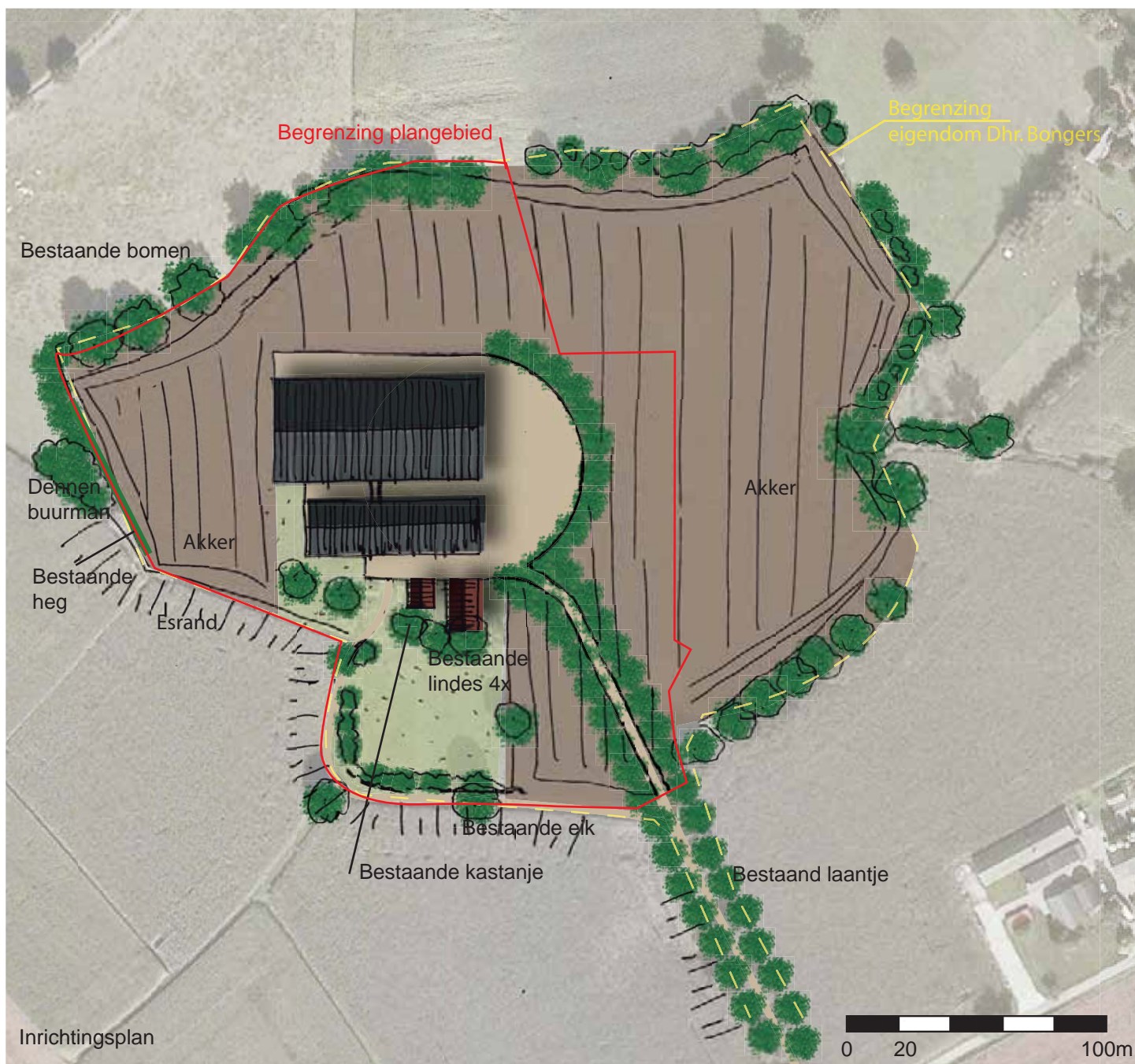
Argumenten die dit ondersteunen zijn:

- De hoge es aan de zuidkant van het erf scheidt het erf van de weg
- Het erf wordt niet direkt ontsloten door de Varsseveldseweg, maar door de Bartelstraat.
- De afstand tussen de Varsseveldseweg en het erf en de Turfweg en het erf is gelijk.
- Zicht naar de noord-westkant, noordkant is heel goed mogelijk vanaf het erf.
- Vanuit de huidige situatie is er geen argument om het erf te laten conformeren met opbouw van erven die direkt aan de Varsseveldseweg liggen (zie *occupatie*, onderdeel landschapsanalyse).
- Vanuit de historie is er geen argument om het erf te laten conformeren met opbouw van erven die direkt aan de Varsseveldseweg liggen (zie *Historie*, onderdeel landschapsanalyse).

Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtingsschets Bongers Doetinchem

Inrichtingsplan

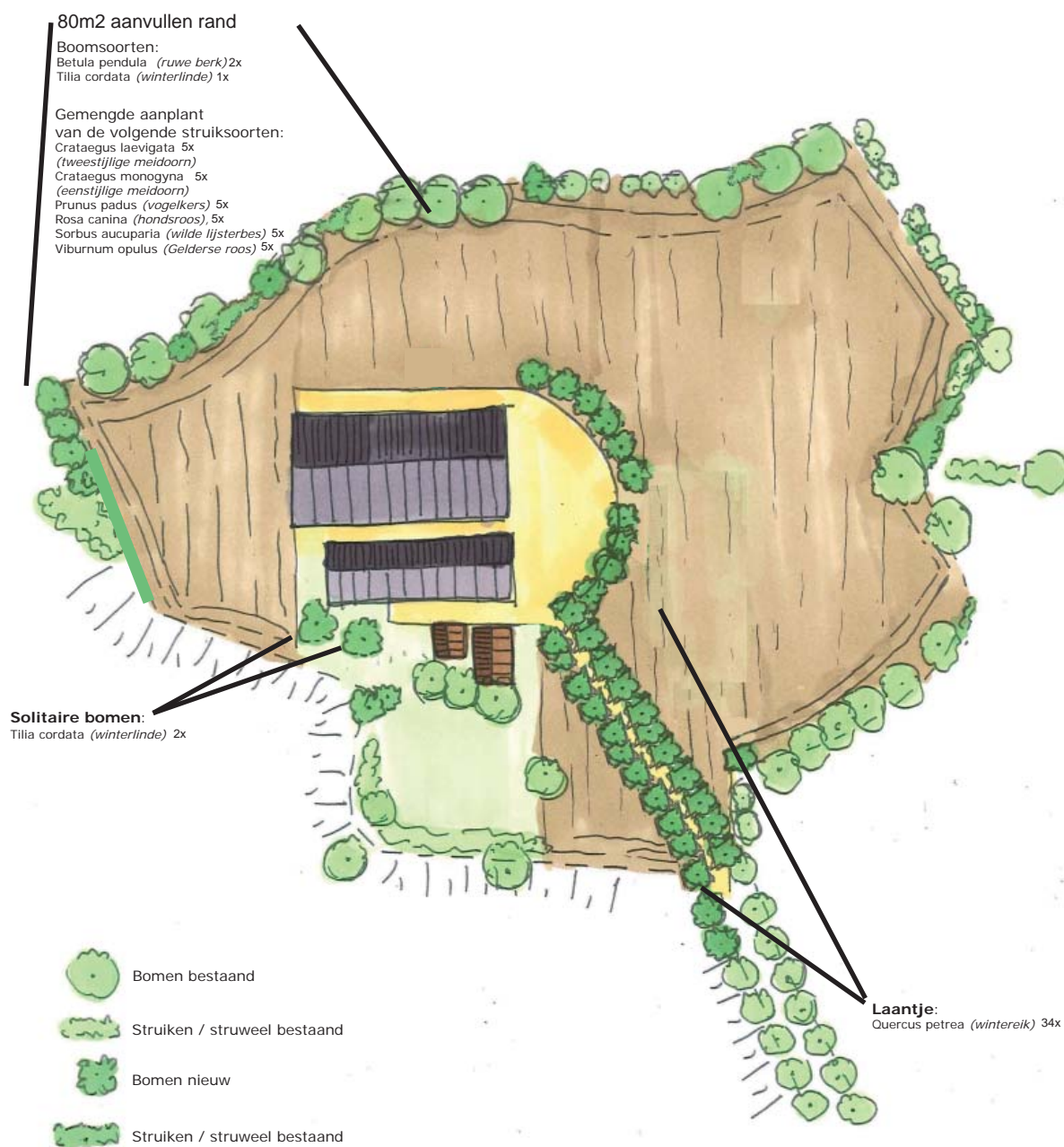


Bijlagen

Bijlage 2: Beplantingsplan

Beplantingsplan

De inrichtingsschets krijgt vorm in het beplantingsplan. Hieronder is het beplantingsplan weergegeven. In dit plan is per landschapselement een aangegeven uit welk het sortiment het landschapselement dient te bestaan. Deze soortkeuze is in overeenstemming te zijn met de sortimentslijst van de gemeente Doetinchem genaamd: "Inheemse bomen en struiken in de gemeente Doetinchem" behoud en aanplant, uitgave mei 2006.

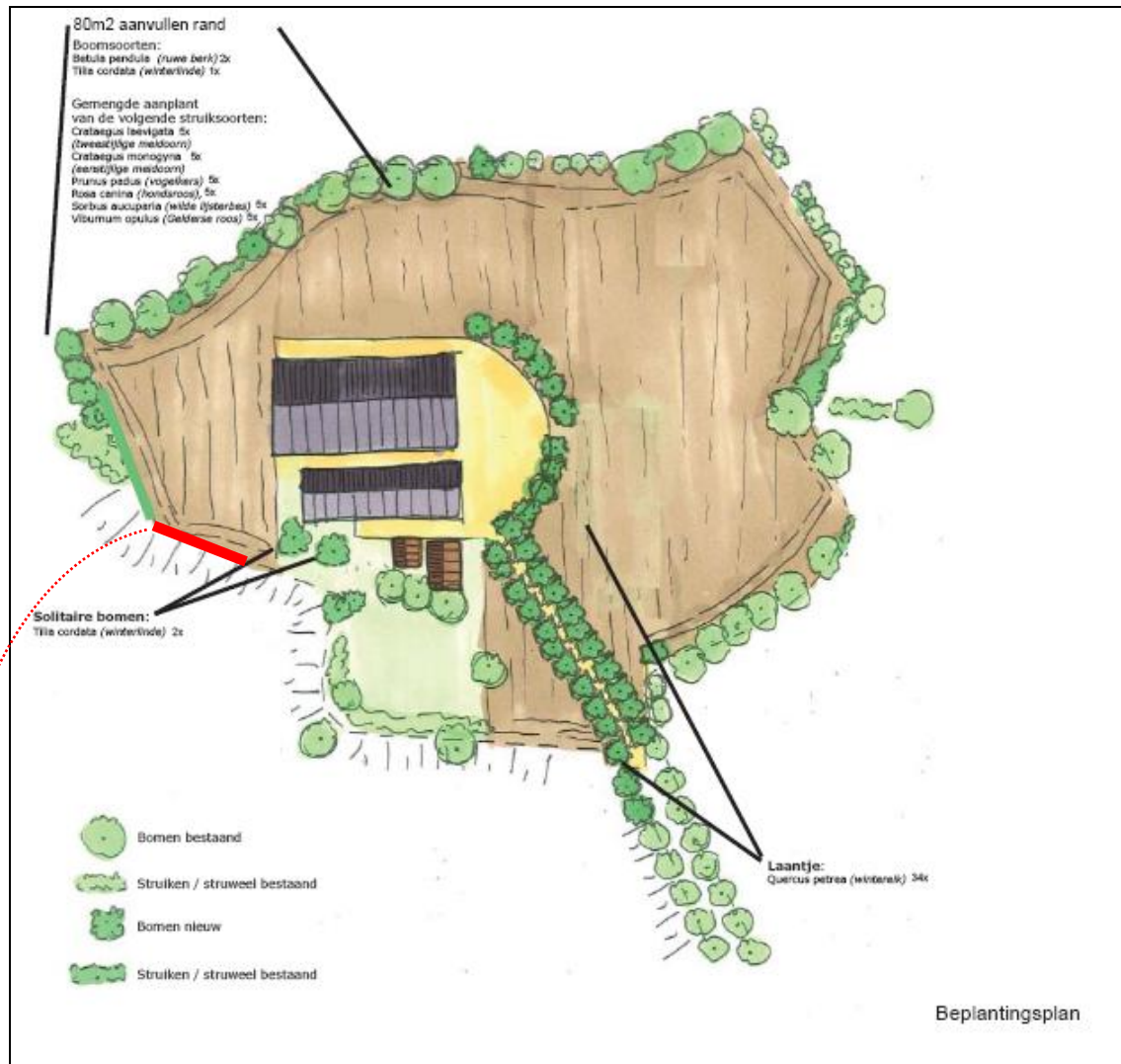



Beplantingsplan

Aanvulling op de landschappelijke inpassing

Toelichting

Als aanvulling op de voorgestelde landschappelijke inpassing in bijlage 2, komen ten zuidwesten van het perceel vier solitaire bomen erbij. Deze bomen staan verdeel op een lengte van 50 meter en voldoen aan de eisen voor nieuwe aanplant. Ter bescherming van de bomen moet een afrastering worden geplaatst, als in de belendende percelen vee geweid wordt.



 = lijn waarin de vier aanvullende bomen komen

Soortkeuze bomen aanvulling

De soortkeuze van de bomen is als volgt:

- 2 x Betula pendula (ruwe berk)
- 2 x Tilia cordata (winterlinde)

Aanvulling op het gehele beplantingsplan:

Grootte aanplant:

- De bomen moeten een minimale omtrekmaat hebben van 20-25 cm.
- De struiken moeten minimaal 100 cm groot zijn.

Beheer

- Na het eerste jaar na aanplant dient te worden voorzien in de inboet van de beplanting.

Gemeente Doetinchem
Afd. BWT
Postbus 9020
7000 HA Doetinchem

Veerstraat 38
Postbus 1
NL-5830 MA
Boxmeer

telefoon 0485 58 99 11

fax 0485 57 45 18

internet www.hendrixutd.nl

3 maart 2008

toestel 06-22420141

Onderwerp: invulling bouwblok Varsseveldseweg 255

Geachte heer, mevrouw,

In 2007 heeft dhr. H. Bongers een bouwaanvraag ingediend voor de Varsseveldseweg 255. Naar aanleiding daarvan is medio december aanvullende informatie door aanvrager verstrekt. Daarna kwamen er bij u nog een aantal vragen naar voren.

1. De situering van de gebouwen is zodanig dat het bouwblok moet worden verschoven. De heer de Jong van uw gemeente heeft ons telefonisch gevraagd om de noodzaak van de verschuiving te motiveren, omdat het om meer dan 50% van het bouwblok gaat.
2. Uit het overleg met de welstandcommissie kwam naar voren dat de noklijn van de te bouwen varkensstal niet overeenkomt met de noklijn van de aanwezige woonboerderij. Bestemmingstechnisch heeft dezelfde noklijn de voorkeur. Ook hier moeten we duidelijk aangeven waarom deze keuzes zo gemaakt zijn.

Hieronder zal ik kort uiteenzetten hoe het plan is opgezet en de noodzaak van de keuzes zoals ze gemaakt zijn. Dit is van toepassing op beide vragen.

Bij het ontwerp voor een hedendaags varkensbedrijf worden vele aspecten meegenomen. Hier zal ik de belangrijkste noemen:

- Logische looplijnen in de stallen i.v.m. diergezondheid en efficiënt werken. In het ontwerp zijn de stallen naast elkaar geprojecteerd. Middels doorgangen zijn de looplijnen in en tussen de verschillende stallen zo kort mogelijk.
- Scheiding schoon en vuil gedeelte; schoon is m.n. in de stal en een afgeschermd deel van het erf en vuil is het aan- en afvoerdeel van het erf. Deze mogen elkaar niet kruisen i.v.m. besmettingsgevaar en diergezondheid. Al het transport vindt aan de oostzijde van de stallen plaats. Hier wordt voer en biggen gelost, maar ook de vleesvarkens en de mest geladen.
- Bedrijfsbezoekers zoals storingsmonteurs bij voorkeur aan de buitenzijde van de stallen, dit voorkomt ziekte insleep. Alle technische voorzieningen zijn aan de oostzijde gelegen. We denken dan aan: de voermachine, klimaatregeling en de luchtwassers. Dit maakt een eenvoudig toezicht en onderhoud goed mogelijk. Het onderhoud kan zo bijna volledig op het zogenaamde vuile deel van het erf en de stallen plaats vinden en veroorzaakt zo de minste ziekterisico's.



- Gebouwen optimaal zetten op de windrichting en de zon. De verse inlaatlucht moet zo schoon en koel mogelijk de stal in. Daarom willen we de luchtinlaten bij voorkeur aan de noordzijde. Stal 7 krijgt alle inlaatlucht vanaf de noordzijde, voor stal 8 geldt dit voor de helft. De andere lucht komt van de zuidzijde. De afgewerkte stallucht mag indien mogelijk de inlaatlucht niet doorkruisen. Dit houdt in dat de ventilatie en de afvoer van stallucht bij voorkeur aan de oostzijde van de stal moet plaats vinden. Dat kan in dit plan optimaal.
- Logisch situering t.o.v. de bedrijfswoning. Het erf is zo ingericht dat aankomend vervoer voorwaarts achter de woning rijdt. Daarna kan men achterwaarts naar de stallen om te laden of te lossen. Dit is hier de veiligste situatie voor zowel de familie Bongers als de chauffeurs van de diverse vrachtwagens. Ook het ruimtebeslag is zo minimaal. Het hierbij geproduceerde geluid blijft zo in een zo klein mogelijk gebied.

Bovengenoemde aspecten zijn de basis geweest voor het ontwerp (bijlage 1). Op deze manier is het varkensbedrijf optimaal ingericht volgens de inzichten van de moderne hedendaagse varkenshouderij. Uiteraard spelen ook de ruimtelijke invulling van de bouwkaavel ook een rol. Het nog op te stellen landschappelijk inpassingplan zal voorzien in een goede inpassing in de omgeving.

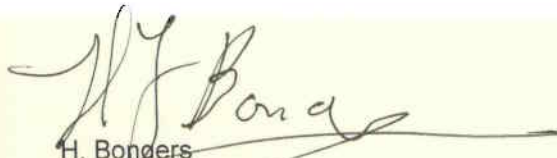
In het welstandsoverleg kwam naar voren dat de noklijn van de woonboerderij en de stallen niet overeenkomen. In het bestemmingsplan gaat hier de voorkeur naar uit. In de bovenvermelde uitleg geven we aan hoe het ontwerp tot stand is gekomen. De moderne varkenshouderij vraagt meer flexibelere inpassingmogelijkheden voor nieuwe bebouwing. Gezien dat de locatie op flinke afstand van alle openbare wegen (bijlage 2) en van andere bebouwing in de directe omgeving is gelegen, kan de afwijking de noklijn niet als hinderlijk of storend worden ervaren. De omgeving kenmerkt zich door vele bochtige wegen met een brede variatie aan bebouwing en situering t.o.v. van de openbare weg. Hierin is geen enkele eenduidigheid te ontdekken. Bedrijven staan haaks op de openbare weg, parallel maar ook schuin. De noklijn is zeer divers. Met de openbare weg mee, haaks op de weg, maar ook bij diverse bedrijven en woningen gemengd. D.w.z. zowel haaks als parallel. U vindt voorbeelden hiervan in bijlage 3.

Al de bovengenoemde aspecten rechtvaardigen o.i. het verlenen van de benodigde vergunningen. Uiteraard zijn we graag bereid om aanvullende informatie te verstrekken.

Met vriendelijke groeten,



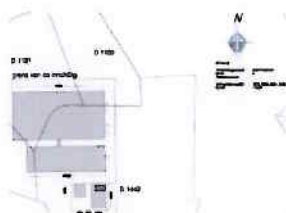
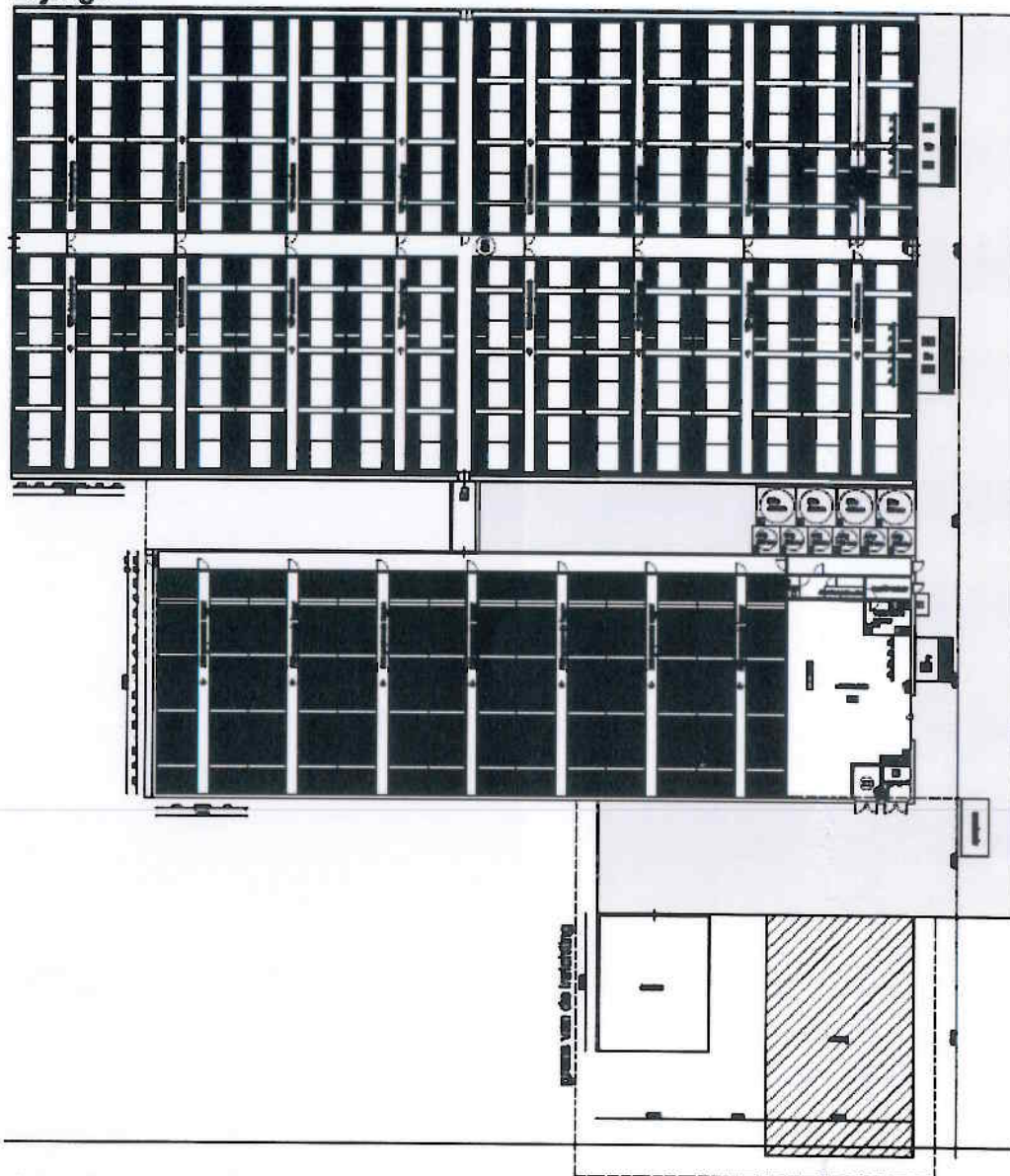
Jos Wilms
Team Huisvesting en Vergunningen
Dorpsstraat 16
8152 BL Lemelerveld
E-mail: jos.wilms@nutreco.com
Mobiel: 06-22420141
fax : 0572-373403



H. Bongers
Bartelsstraat 3
7004 HL Doetinchem

Bijlage: 3

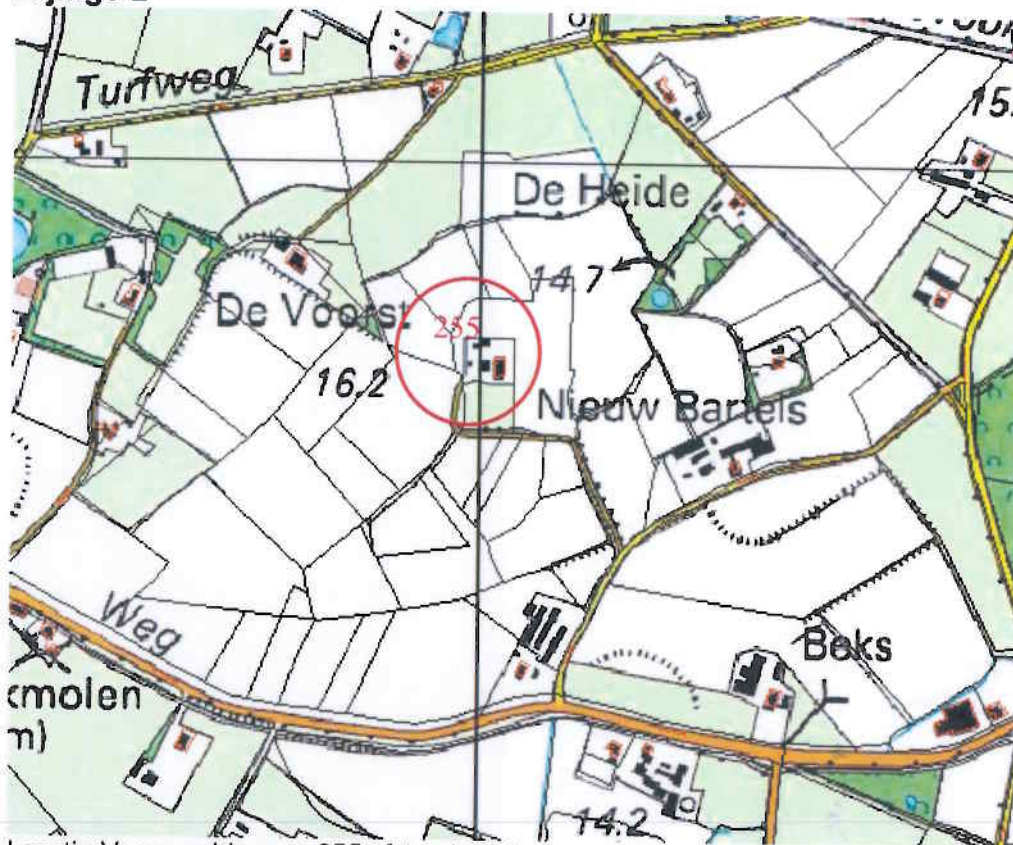
Bijlage 1



Argumenten voor verschuiving bouwblok:

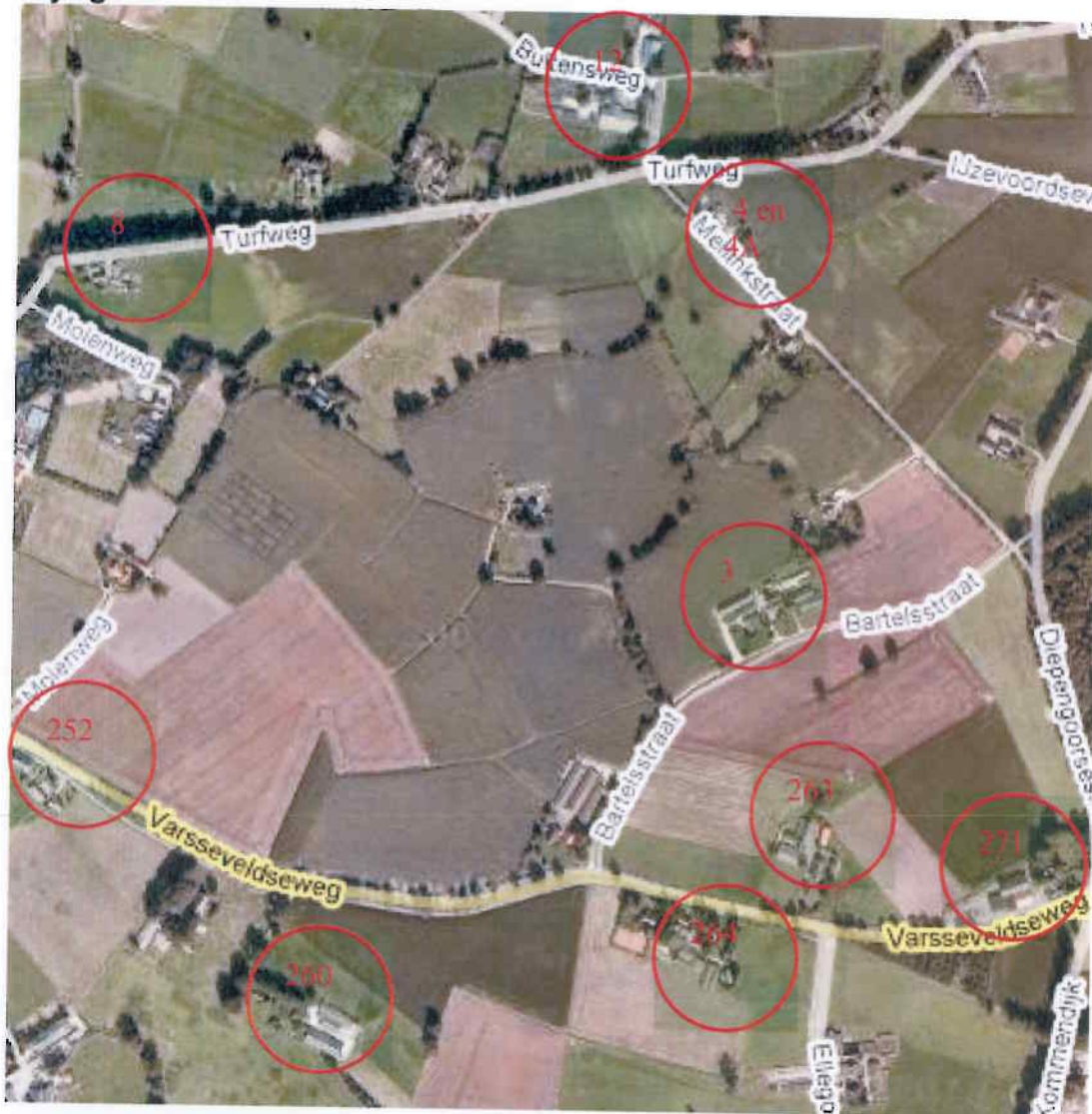
- Het bouwblok is bijna vierkant om de huidige woning gesitueerd, hierdoor zijn de bedrijfsgebouwen slecht te plaatsen en te bewerken, lange looplijnen enz.
- Doelstelling om de bedrijfsgebouwen achter de woning te plaatsen i.v.m. wooncomfort en veiligheid op het erf, verkeer op één plaats op het erf.
- Plaatsing gebouwen logisch i.v.m. routing dieren intern in de gebouwen; eerst in biggenstal en dan verplaatsen naar de vleesvarkensstal
- Plaatsing gebouwen zodanig dat al het externe verkeer aan 1 zijde van de stallen blijft, de zgn. vuile weg. Dit is zeer belangrijk i.v.m. diergezondheid i.r.t. overdracht ziektes.
- Situering gebouwen zodanig dat de af te voeren stallucht niet over de inkomende verse lucht gaat. Door de luchtwassers aan de oostzijde te situeren lukt dit maximaal. Jaarrond is er overwogen een zuidwesten/westen wind. Ook dit zorgt voor een optimale situatie in de stal qua luchtverversing.

Bijlage 2



Locatie Varsseveldseweg 255 afstand tot de openbare weg:
Molenweg ca. 470 m1
Turfweg ca. 300 m1
Mellinkweg ca. 325 m1
Bartelsstraat ca. 275 m1
Varsseveldseweg ca. 415 m1

Bijlage 3



Varsseveldseweg 252 , parallel, direct aan de weg.



Varsseveldseweg 260 , parallel, op enige afstand van de weg.



Varsseveldseweg 264, parallel en haaks gemengd, direct aan de weg.



Varsseveldseweg 263, parallel en haaks gemengd, enige afstand van de weg.



Varsseveldseweg 271, parallel, direct aan de weg



Bartelsstraat 3, parallel en haaks gemengd aan de weg.



Mellinkstraat 4 en 4A, parallel aan de weg.



Buitensweg 12, parallel aan de weg



Turfweg 8, parallel en haaks, gemengd aan de weg

