

**Gemeente Doetinchem**

**Ruimtelijke onderbouwing  
Heijendaalseweg 1a, Wehl**

Datum: 13 november 2012  
Project: BDUO10

**OOSTZEE stedenbouw**

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 2  
6800 AA Arnhem

info@oostzee.nl  
[www.oostzee.nl](http://www.oostzee.nl)



## Inhoud

<b>INHOUD .....</b>	<b>3</b>
<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1. AANLEIDING EN DOELSTELLING .....	5
1.2. PLANGEBIED EN BESTAANDE SITUATIE .....	5
<b>2. PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>9</b>
2.1. BOUWGESCHIEDENIS EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	9
2.2. OMGEVING PLANGEBIED .....	12
2.3. FUNCTIES .....	13
2.4. PLANBESCHRIJVING .....	13
2.5. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING .....	15
<b>3. BELEIDSKADER .....</b>	<b>17</b>
3.1. ALGEMEEN .....	17
3.2. RIJKSBELEID .....	17
3.3. PROVINCIAAL BELEID .....	18
3.4. GEMEENTELIJK BELEID .....	23
<b>4. HAALBAARHEID .....</b>	<b>31</b>
4.1. BODEM .....	31
4.2. AKOESTIEK .....	32
4.3. LUCHTKWALITEIT .....	33
4.4. EXTERNE VEILIGHEID .....	34
4.5. MILIEUHINDER .....	34
4.6. FLORA EN FAUNA .....	34
4.7. WATER .....	36
4.8. ARCHEOLOGIE .....	40
4.9. MOLENBIOTOOP: DE BERNADETTE NIEUW WEHL .....	41
4.10. VERKEER EN PARKEREN .....	41
4.11. DUURZAAM BOUWEN .....	42
<b>5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>43</b>



## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding en doelstelling

De familie de Jong/Pastors heeft het voornemen tot het verbouwen van de bestaande (zorg)woning op een gedeelte van haar perceel aan de Heijendaalseweg 1a. Daarbij wordt ook een nieuwe woning gerealiseerd. De ontwikkeling vindt plaats ten behoeve van de uitbreiding van zorgwoningen voor gehandicapten, welke een maatschappelijke bestemming betreft. De locatie betreft een perceel in het buitengebied tussen Wehl en Nieuw Wehl. Ten behoeve van de bouw in het kader van het gemeentelijke VAB-beleid zijn bouw- en slooprechten na sanering van agrarische bedrijfsgebouwen elders in de gemeente overgenomen.

De bouwlocatie aan de Heijendaalseweg valt in het bestemmingsplan gemeente Wehl, "bestemmingsplan Buitengebied 2002". De ontwikkeling van zorgwoningen aan de Heijendaalseweg is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van de ontwikkeling is een buitenplanse ontheffing noodzakelijk. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwning Heijendaalseweg 1a wordt hier inhoud aan gegeven. Tevens wordt op vier andere locaties in het buitengebied van Doetinchem in het kader van het VAB beleid bedrijfsbebouwing gesloopt.



Globale ligging van het plangebied

### 1.2. Plangebied en bestaande situatie

Het plangebied wordt gevormd door het perceel gelegen aan de locatie Heijendaalseweg 1a ten noordwesten van de kern Wehl, nabij Nieuw Wehl. Het plangebied wordt momenteel gebruikt als grasland met daarop een bestaande zorgwoning. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied met agrarische bouwpercelen en vrijstaande woningen. Onderstaande luchtfoto geeft de begrenzing van het plangebied weer.



*Detail van het plangebied*

De volgende afbeeldingen geven een indruk van de te verbouwen bestaande woning. De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een kap, die aan drie zijden schuin afloopt.



**oostgevel** bestaand

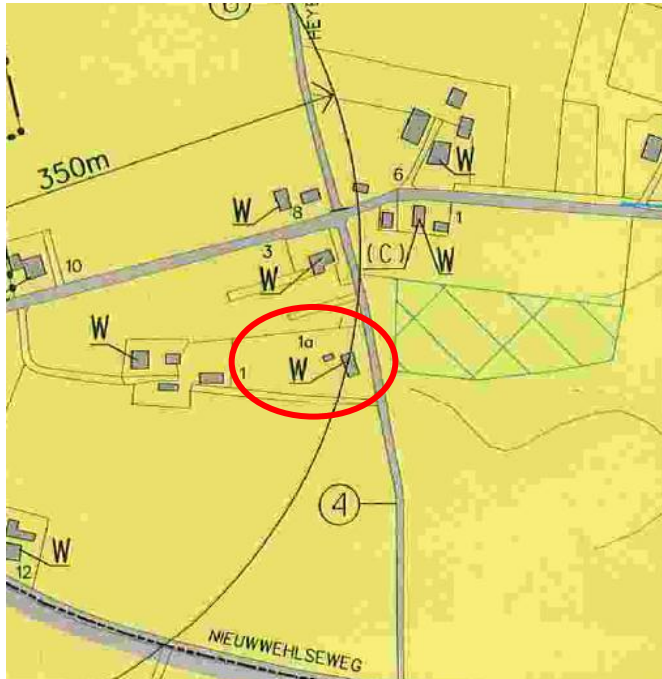


**noordgevel** bestaand

*Bestaande situatie aanwezige woning*

**Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied ligt binnen het vigerende bestemmingsplan "gemeente Wehl, bestemmingsplan Buitengebied 2002" dat is vastgesteld op 13 november 2003. Hieronder is een uitsnede van de plankaart te zien.



*Uitsnede uit de plankaart*

Het plangebied heeft in dit plan de volgende bestemmingen:

***Agrarisch gebied met landschapswaarden.***

Deze gronden zijn bestemd voor Agrarische bedrijvigheid met dien verstande dat kwekerijen niet zijn toegestaan op gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'openheid'. Tevens zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de aldaar voorkomende, danwel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder in ieder geval zijn begrepen de landschapswaarden die hierna zijn vermeld. Voor het plangebied zijn dat 'openheid' en 'reliëf'.

***Wonen, (dubbelbestemming)***

De op de plankaart mede als Wonen aangewezen gronden zijn, samen met de gronden die bij de betreffende woning horen, mede bestemd voor wonen. Woningen zijn toegestaan alsmede bijgebouwen, dierenverblijven en soortgelijke gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde. In het plangebied is 1 woning toegestaan waarvan de inhoud niet meer dan 550 m<sup>3</sup> mag bedragen. De bestaande goot en bouwhoogte is toegestaan.

***Windvangzone***

Rondom de molen Bernadette Nieuw Wehl ligt een windvangzone, ter bescherming van de molen. Hieraan is een regeling gekoppeld die de bouwhoogte binnen de windvangzone bepaalt. Het plangebied ligt op ongeveer 350 meter afstand van de molen. Volgens de regeling is de maximaal toelaatbare bouwhoogte op deze locatie 7,6 meter. Met deze bouwhoogte dient bij de nieuwe plannen rekening te worden gehouden.





## 2. Planbeschrijving

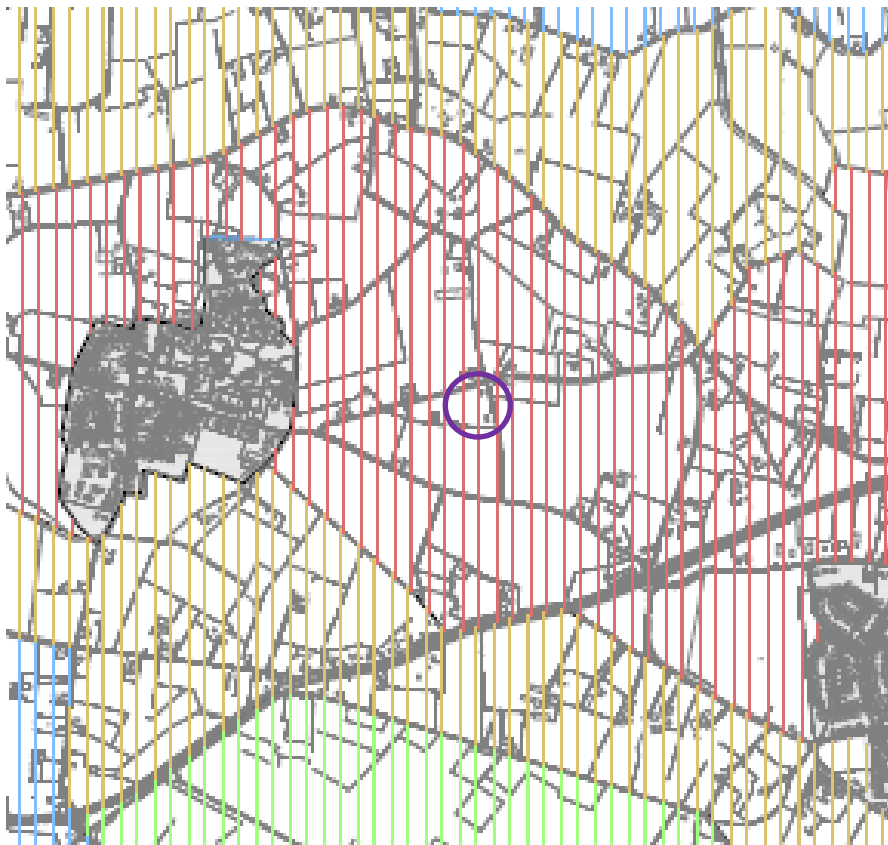
### 2.1. Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De ontwikkeling van de locatie en haar omgeving is gekoppeld aan de ligging op de dekzandrug en de daarop gevormde es waarop zich de dorpen Wehl en Nieuw-Wehl zijn gelegen. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld hoe het landschap zich door de jaren heen heeft ontwikkeld.

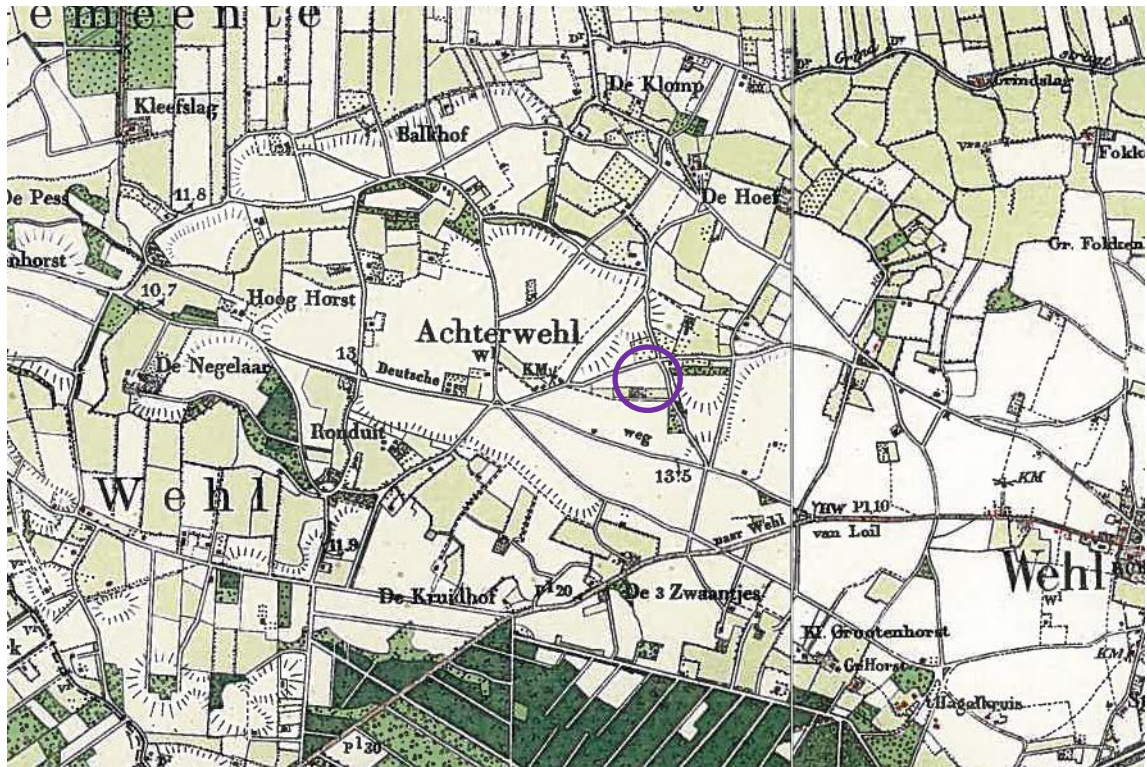
De topografische kaart uit circa 1906 geeft goed aan hoe de es zich op de dekzandrug tussen Wehl en toen nog Achterwehl, thans Nieuw-Wehl, zich uitstrekt. De gronden op en rond de locatie zijn in gebruik als bouwgrond. Duidelijk is dat juist ten oosten van de locatie een glooiing van de es aanwezig was. In de directe omgeving waren ook kleine bosschages aanwezig.

In de topografische kaart van circa 1950 is duidelijk zichtbaar dat de eenheid van de grote es minder zichtbaar is. Het lijkt er op dat er meer en meer eenmansessen zijn ontstaan. Daartussen zijn meer graslanden gekomen. Dit proces, dat de es minder herkenbaar wordt, zet zich door tot in de 21<sup>ste</sup> eeuw. Door de jaren heen komt bij Kleindorp meer bebouwing. De Kerkhofweg vorm een verbinding tussen Kleindorp en Nieuw-Wehl. Vanaf 1963 vestigt zich in Nieuw-Wehl zich de zorginstelling Fatima. Deze zorginstelling leidt tot een forse vergroting van de bebouwing van Nieuw-Wehl.

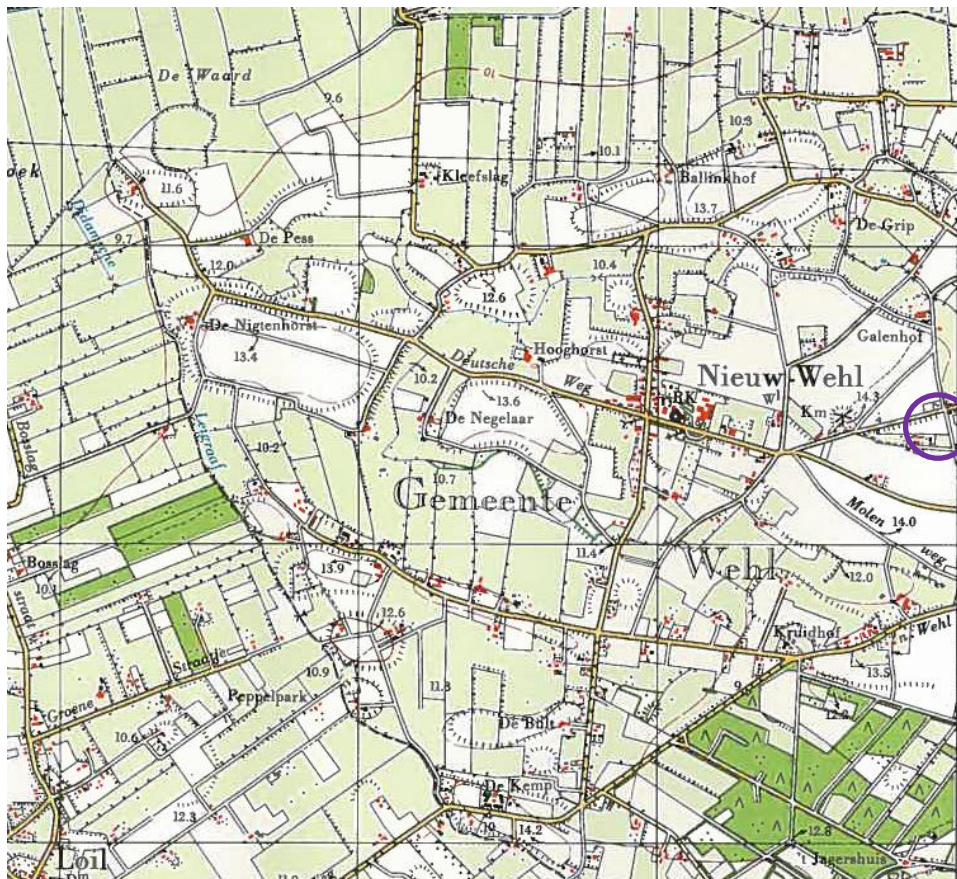
Door de jaren heen is de rand van de es steeds minder zichtbaar geworden. Toch zijn er op en aan de rand van de es herkenbaar grotere bebouwingsclusters aanwezig. Op de topografische kaart van rond 1990 zijn vooral langs de Kerkhofweg en Doesburgseweg nog veel bebouwingsclusters aanwezig.



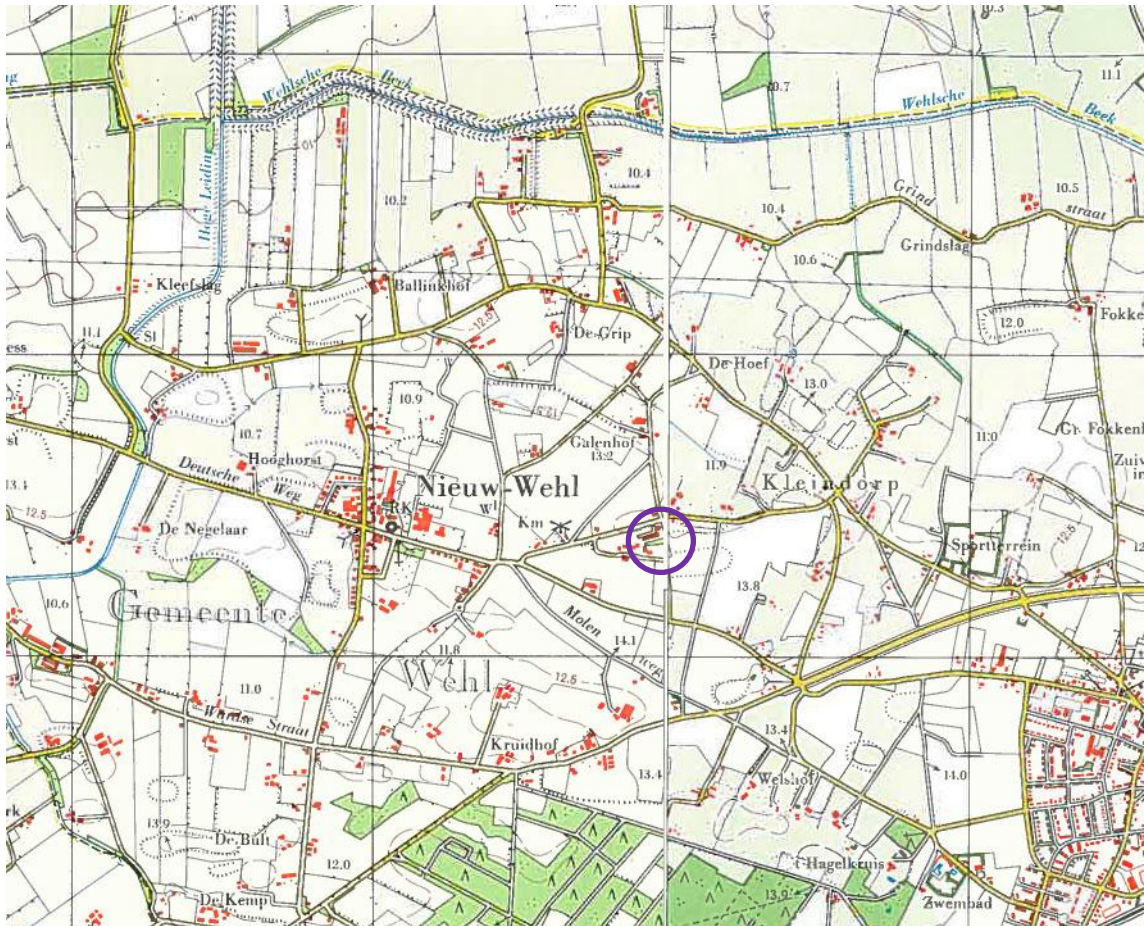
*Ligging plangebied (cirkel) in het Essenlandschap (rood gearceerd)*



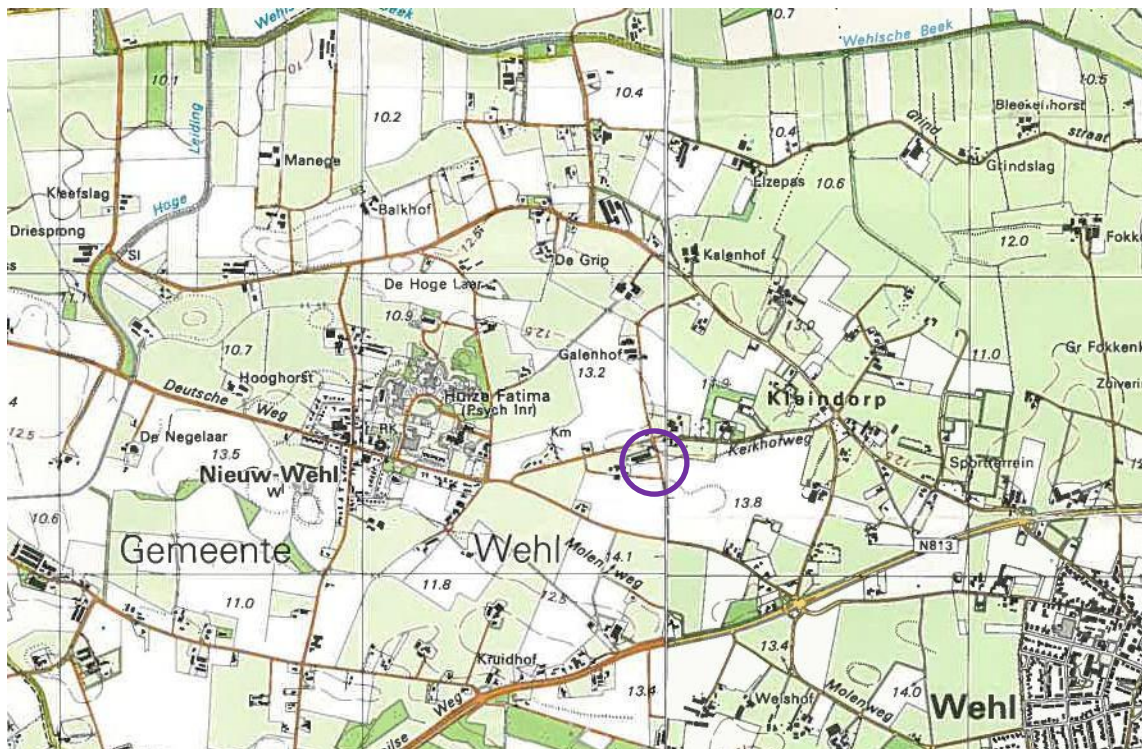
Topografische kaart ca. 1906.



Topografische kaart ca. 1950



Topografische kaart ca. 1970

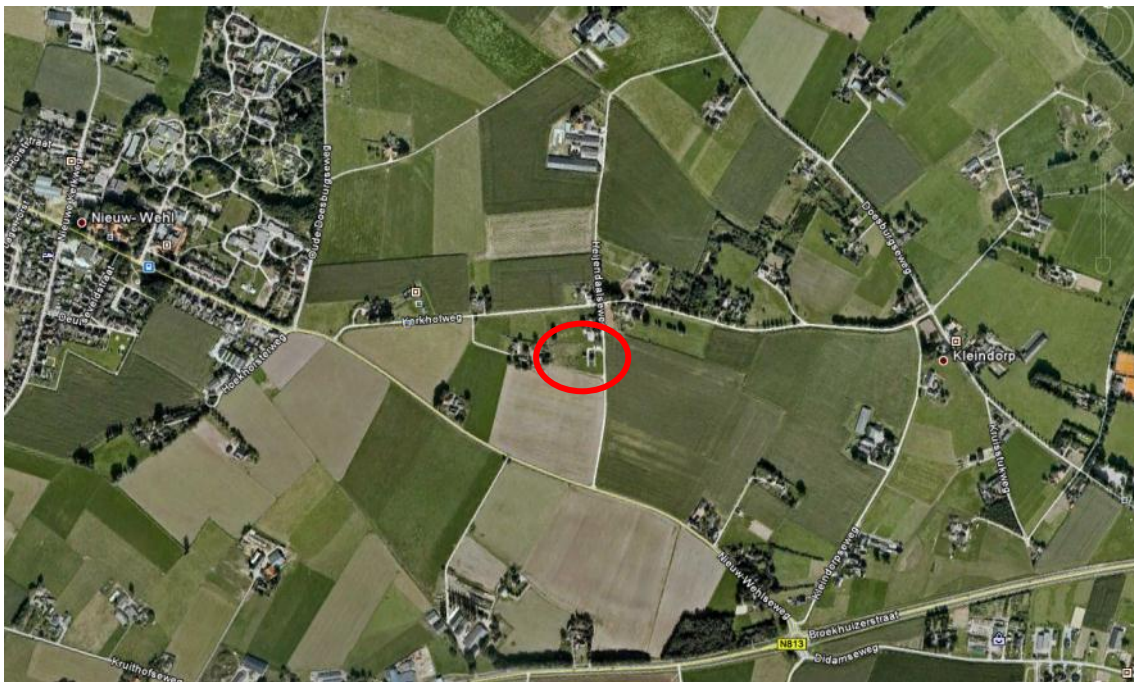


Topografische kaart ca. 1990

## 2.2. Omgeving plangebied

De omgeving van het plangebied kan worden gekarakteriseerd als agrarisch buitengebied waarin verspreid liggend grotere agrarische bouwpercelen aanwezig zijn. Tevens komen in de omgeving meerdere grotere en kleinere percelen voor met woonbebouwing. De zogenaamde "Zwermen van erven op de es". Vooral in de directe omgeving van het plangebied zijn enkele percelen met woningen aanwezig. Deze liggen vooral langs de Doesburgseweg, Kerkhofweg en bij de kruising met de Heijendaalseweg. De wegen liggen herkenbaar langs de oude randen van de es. Het is traditioneel zo dat hier ook kranen van erven worden gevormd die de es begrenzen. Bij de woningen is sprake van meer toegepaste beplanting waarmee een contrast ontstaat met de karakteristiek van een open es. Op korte afstand van het plangebied staat de Korenmolen de Bernadette.

De wegen in de omgeving van het plangebied vormen de verbinding tussen Wehl en Nieuw-Wehl. Ten zuiden van het plangebied ligt de Nieuw Wehlseweg, ten noorden ligt de Doesburgseweg. Daar tussen in ligt een assenkruis van de Heijendaalseweg en Kerkhofweg die het plangebied ontsluiten. Op de Nieuw-Wehlseweg na zijn dit kleine landelijke wegen die uitkomen op de nabijgelegen provinciale weg N318 (Doetinchem-Didam).

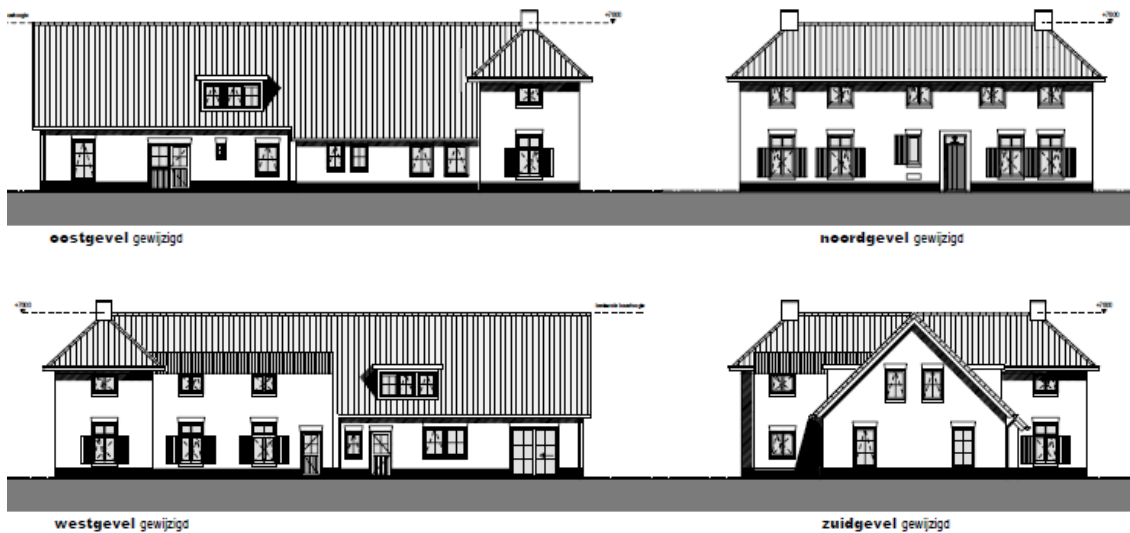


*De omgeving van het plangebied*

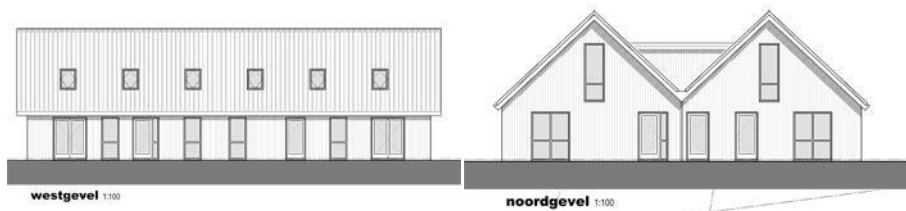
De erven die in de omgeving aanwezig zijn voldoen in hoofdzaak aan de kenmerken zoals die omschreven zijn in de Kadernota Achterhoekse erven. De kenmerken van de erven zijn:

- het ensemble van gebouwen,
- de hiërarchie tussen hoofd en bijgebouwen,
- de toegang naar het erf,
- de inrichting van het collectieve gedeelte van een erf,
- de inrichting van het privé-gedeelte van het erf (scheiding van erven, voor, achter, opzij),
- de massa en vorm van de gebouwen,
- de indeling en de entree van de gebouwen

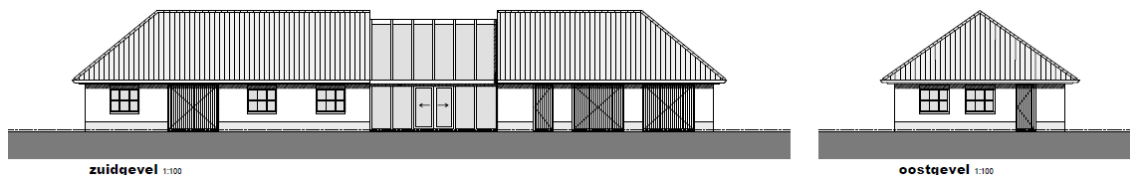




*Gevels hoofdgebouw (verbouw van de bestaande woning)*



*Geveltekeningen van de zorgwoningen in de tweekapschuur*



*Gevelaanzicht te bouwen bijgebouw*

Het hoofdhuis vormt de grootste en voornaamste massa en staat logischerwijs aan de centrale entree van het erf. Het hoofdgebouw ligt karakteristiek met de lange zijde naar de weg gericht. Het erf kent een collectieve ruimte die wordt gevormd en omsloten door hoofdhuis, de tweekapschuur en de bergschuur. Het omsloten erf is verhard, de rest van het perceel krijgt een groene invulling. Het parkeren (13 parkeerplaatsen) wordt ingepakt met groene hagen. Tussen het hoofdgebouw en de tweekapschuur komt een moestuin waarin groente wordt verbouwd. Op het westelijk deel van het erf is voorzien in een boomgaard met fruitbomen.

Bij de inrichting van het erf wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het "Werkboek voor de nieuwe naobers in het landschap van het zandgebied rondom Didam en Wehl". De landschapselementen van de dorpsmarken in het zandgebied rondom Didam en Wehl zetten in op:

- kruidenrijke randen langs wegen, paden, ommetjes en akkers;
- (vlecht)heggen met knotbomen rond de essen en kampen;
- gaarden met fruit- en notenbomen omringd door heggen bij erven en dorpsranden;
- houtkanten (met eikenhakhout) op steilranden.

In de nieuwe opzet wordt dit huis verbouwd tot achterhuis van een T-vormige boerderijbouw. Dit wordt bereikt door een voorhuis voor de bestaande bebouwing te bouwen. Qua massa en uitstraling wordt dit het hoofdgebouw, de boerderij. In dit hoofdgebouw zijn na de uitbreiding in totaal 2 groepen van 6 en 8 cliënten gehuisvest. Elke groep heeft een eigen huiskamer.

Daarnaast wordt de agrarische gedachte verder uitgewerkt door de bouw van een tweekapschuur waarin één gezin (de begeleiding) en 12 cliënten worden gehuisvest. Ten behoeve hiervan zijn in de tweekapschuur twee huiskamers aanwezig. De houten schuur met dubbele kap is te kenmerken als één laag met kap.

Ten slotte wordt een gemetseld bijgebouw met een lage, loze kap gebouwd die ook in het interieur in het zicht blijft en zo deel uitmaakt van de ruimtelijke beleving. Dit gebouw heeft een bijeenkomst- en bergfunctie. Het glazen middendeel vormt een binnenplaats waarin de landschappelijke beleving een hoogtepunt bereikt.

Samenvattend kan dus worden gezegd dat het plan voorziet in de verbouw van de bestaande zorgwoning. Tevens is voorzien in de nieuwbouw van één zorgwoning (totaal dus twee zorgwoningen) en van een bijgebouw.

## 2.5. Landschappelijke inpassing

Het voorziene bouwplan gaat uit van de ontwikkeling van bebouwing voor het verlenen van zorg. Daarbij is echter bewust gekozen voor een agrarische setting van de bebouwing rond een erf. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de “zwermen van erven” die op dit deel van de es rond Nieuw-Wehl aanwezig zijn.



*Impressie van het plangebied Heijendaalseweg 1a*

De gekozen bouwvormen, de clustering van de bebouwing ten opzichte van elkaar en de architectuur daarvan sluiten aan op de karakteristieken van de omgeving zoals in paragraaf 2.2 zijn beschreven. De kappen zijn steil, er is een onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen, het erf is collectief en de inrit ligt bij het belangrijkste gebouw van het erf. Tevens wordt met de inrichting van het erf aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de dorpsmarken door de aanleg van de moestuin en boomgaard.

Hoewel er door programmatische eisen sprake is van een fors bouwprogramma sluit het erf in haar landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristiek aan op enkele grotere agrarische erven in de omgeving. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de opzet van het erf en haar bebouwing passend is in het bestaande beeld van de omgeving.



## 3. Beleidskader

### 3.1. Algemeen

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

### 3.2. Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nota Ruimte

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

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

Provincies bepalen in overleg met (samenwerkende) gemeenten de aard en omvang van de verstedelijking in het landelijk gebied. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking tegemoet te komen. Ze zullen onder andere hun bestemmingsplannen hierop moeten inrichten. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Het gaat hierbij niet alleen om vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook bijvoorbeeld zorginstellingen en kazernes die hun functie verliezen. De Nota Ruimte maakt onderscheid in de volgende categorieën:

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

*Met de uitbreiding van een maatschappelijke functie, bedoeld voor zorgwonen voor gehandicapten en de sloop van bebouwing elders, past het bouwinitiatief in het ruimtelijke Rijksbeleid ten aanzien van de "Ruimte voor Ruimte" doelstellingen, duurzame ontwikkeling van een vitaal platteland en de mogelijkheden voor nieuwbouw voor wonen en werken in het buitengebied.*

### **Ecologische hoofdstructuur**

Voor de gemeente Doetinchem is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. Op de planologische kernbeslissing kaart "Ecologische Hoofdstructuur" is een globale begrenzing weergegeven van de EHS. Deze globale begrenzing is in het Streekplan van de provincie Gelderland nader uitgewerkt. Het rijk is samen met de provincies verantwoordelijk voor de realisatie van de EHS. Bescherming, instandhouding en ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van provincie en gemeenten.

*Het bestemmingsplan Heijendaalseweg 1a is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur. Een van de slooplocaties ligt wel in de EHS. In hoofdstuk 3.4 wordt nader ingegaan op de inpassing van dat erf in de EHS.*

## **3.3. Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Streekplan Gelderland 2005**

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

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.



*Streekplankaart: Ruimtelijke ontwikkeling, uitsnede Doetinchem*

De ruimtelijke hoofdstructuur in het streekplan is tweeledig; het rode raamwerk en het groenblauwe raamwerk. Het rode raamwerk heeft betrekking op de gebieden met hoogdynamische functies zoals de hoofdinfrastructuur en de intensieve vormen van ruimtegebruik.

De delen die buiten het rode en groenblauwe raamwerk vallen liggen in het multifunctioneel gebied. Op dit gebied wordt door de provincie geen expliciete provinciale sturing verricht. Het plangebied is gelegen binnen het multifunctioneel gebied.

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.

Ten aanzien van de slooplocaties (zie paragraaf 3.5 onder gemeentelijk VAB beleid) is er sprake van functieverandering. Op 4 locaties in de gemeente Doetinchem zal de bebouwing op voormalige agrarische bedrijven worden gesloopt waarna de agrarische bestemming hier komt te vervallen en de erven een woonbestemming krijgen. Op deze locaties verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Deze sloop compenseert de uitbreiding van de bebouwing aan de Heijendaalseweg 1a. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de slooplocaties en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De realisatie van het zorgwonen in het buitengebied komt de vitaliteit en leefbaarheid ten goede. Bij de inrichting zijn de ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het plangebied inspirerend geweest. Dit is in hoofdstuk 2 toegelicht.

*Voor het betreffende plangebied staan in de streekplanuitwerking zoekzones geen specifieke ontwikkelingen beschreven. Voor het overige sluit de ontwikkeling aan op de algemene doelstellingen zoals aangegeven in het streekplan.*

### **3.3.2 Ruimtelijke verordening provincie Gelderland**

Op 2 maart 2011 is de ruimtelijke verordening van de provincie Gelderland vastgesteld. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen.

De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

- Verstedelijking (wonen en werken)
- Wonen
- Detailhandel
- Recreatiewoningen en –parken
- Glastuinbouw
- Waterwingebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Oppervlaktewater ten behoeve van drinkwatervoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Waardevol open landschap
- Nationaal landschap

*Deze ruimtelijke onderbouwning is afgestemd op de Ruimtelijke verordening Gelderland.*

### **3.3.3 Provinciale woonvisie**

De provincie Gelderland heeft het woonbeleid voor de provincie verwoord in de provinciale woonvisie, waar het kwalitatief woonprogramma onder valt. Het woonbeleid wordt hierin regionaal aangepakt zodat het regionale aanbod van de woningen zo goed mogelijk aansluit op de vraag. De provincie schept kaders voor de woonopgave voor de gemeenten en woningcorporaties.

Voor de regio Achterhoek (waar de gemeente Doetinchem binnen valt) geldt dat er voor de periode 2010-2019 bruto 7.200 nieuw te bouwen woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd. Rekening houdende met sloopplannen komt dat neer op een netto toevoeging van 5.900 woningen om uiterlijk in 2020 op een woningtekort van nul uit te komen. Hierbij moet voor verschillende bevolkingsgroepen woningen gerealiseerd worden, met name voor starters en ouderen.

*Het plan past binnen de kaders van de provinciale woonvisie, omdat de bouw van zorgwoningen met 24-uurszorg voor gehandicapten een bijdrage levert aan het woningbouwprogramma voor de Achterhoek voor deze specifieke doelgroep.*

### **3.3.4 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.

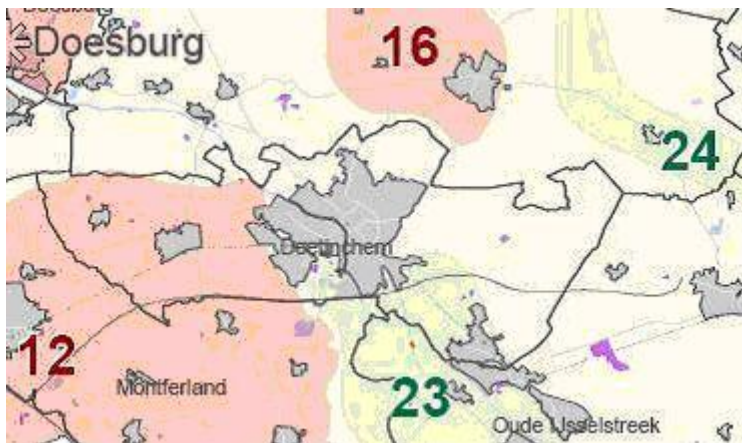
Door een toenemende ruimtelijke dynamiek staat er druk op het gebruik van de ruimte, hierdoor loopt het bodemarchief gevaar. Toch liggen er nog volop kansen om de rijkdom aan cultuurhistorie en

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.



*Uitsnede plankaart Archeologisch beleidskader*

Het plangebied ligt in archeologische parel 12. Hierop is het volgende beleid van toepassing:

In parel 12 komt ten westen van het Montferland een uitgestrekt dekzandlandschap voor rond Beek, Didam en Wehl. Dit gevarieerde landschap is vanaf de prehistorie intensief bewoond geweest. Zo zijn bij Wehl-Hessenveld een nederzetting met bijbehorend grafveld uit de 3e en 4e eeuw na Chr. gevonden. Bij Didam-Kollenburg is een inheems-Romeinse nederzetting en grafveld uit de 3e tot de 5e eeuw na Chr. aangetroffen en tevens kuilen uit de Late Bronstijd en vier waterputten uit de IJzertijd.

De opgravingen bij Didam en Wehl leverden niet alleen een beeld op van een intensieve bewoning, maar ook van zeer welgestelde bewoners. Het lijkt erop dat het gebied heeft geprofiteerd van de directe nabijheid van het Romeinse Rijk, waardoor een zekere mate van elitevorming optrad. De economische basis hiervoor zou kunnen liggen in de ijzerindustrie, want aangetoond is dat sinds de 9e eeuw op grote schaal klapperstenen werden gewonnen. De motte van Montferland dateert uit de eerste helft van de 11e eeuw en kan een rol gespeeld hebben bij de bescherming van het gebied waar de grondstof gewonnen en verwerkt werd, en bij de tijdelijke opslag van halffabrikaten. Bovendien is het denkbaar dat Montferland een belangrijke rol speelde bij de controle van de belangrijkste handelswegen (Oude IJssel en Rijn).

Kenmerk: Een intensief bewoond gebied dankzij de strategische ligging en de aanwezigheid van natuurlijke rijkdommen.

Het gebied scoort hoog op:

1. Gemeenteverstijgende waarde(n) of betekenis;
2. Gaafheid (aangetroffen of verwacht);
3. Zeldzaamheid/uniciteit;
4. Verwachtingswaarde (onderzoekspotentie kwalitatief en kwantitatief);
5. Zichtbaarheid;
6. Ensemblewaarde (cultuurhistoriebreed);
7. PR-waarde, communiceerbaarheid: Kan het onderzoek, de bescherming of de ontsluiting worden ingepast in projecten, zodat die meerwaarde krijgen.

*Op basis van het gestelde beleid is op de planlocatie archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit wordt in paragraaf 4.8 nader toegelicht.*

### **3.3.5 Waterplan Gelderland 2010-2015**

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten.

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Met betrekking tot het stedelijke gebied wordt bepaald dat de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem gericht moet zijn op:

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

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 moeten worden benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

*De toekomstige waterhuishouding van het plangebied Heijendaalseweg 1a is erop gericht om de negatieve gevolgen van het bouwplan voor het grond- en oppervlaktewater zo klein mogelijk te houden. In paragraaf 4.7 wordt nader op het aspect water ingegaan.*

### 3.4. Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 *Nieuwe noabers en brood op de plank*

Dit beleidsstuk is opgesteld als landschapontwikkelingsplan. Het is een oproep aan de bewoners en bestuurders in Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek om open te staan voor de ontwikkelingen die op de streek afkomen en zich al aftekenen. De boodschap van het plan is om die nieuwe plannen en initiatieven dan wel zo vorm te geven dat ze bijdragen aan een positieve ontwikkeling van het, veelal agrarisch, cultuurlandschap waar de mensen in het gebied terecht trots op zijn. Het landschap is opgedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstypen zijn doelen gesteld. Het plangebied is gelegen in het zandgebied rondom Wehl. Hieronder worden voor dat gebied kort de kenmerken en doelen weergegeven.

#### **Ensemble van het zandgebied rondom Didam en Wehl**

##### *Zandgronden rond Didam en Wehl*

Rondom de zandgronden van Didam en Wehl liggen de oude, open esgronden en het kampenlandschap met de vele, verspreide boerderijen en buurtschappen zet hier door. Het gebied kent een dicht weggennet en een grote variatie in verkaveling. Een groot deel van de essen is in de loop der tijd van akkerland in woonwijk of bedrijventerrein omgezet. Het is een kleinschalig landschap in gebruik door landbouw en buitenlui. Kenmerkende landschapselementen van het essen- en kampenlandschap zoals houtkanten, meidoornheggen, knotbomen en fruitboomgaarden zijn veelal nog slechts als relict (hoewel soms bijzondere fraaie) aanwezig. Ze vormen geen netwerken meer wat voor de ecologische verbindingzone wel van groot belang is. Allerlei vormen van rasters en groenblijvende struiksoorten worden momenteel veelvuldig rond huispercelen met paarden en kleinvee gebruikt.

In deze zone liggen grote bossen op de landgoederen het Stille Wald en de Bijvanck. Het zijn restanten van een veel groter bosgebied dat tussen Didam en het Bergherbosch heeft gelegen. De bossen bij Wehl bestaan uit naald- en loofbos met een sterke rationele indeling.

##### *Functioneel-ruimtelijke karakteristiek*

- De open zandgronden: gebied met gemengd landgebruik, waaronder wonen, landbouw en bedrijvigheid. Invloed van snelweg A18 met afslagen.

##### *Stuwende krachten achter de ontwikkeling*

- Bedrijvigheid en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing
- Sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid

#### **Uitwerking van de visie voor de zandgronden rondom Wehl en Didam**

##### *De dorpsmarken*

In de dorpsmarken van Didam, Nieuw Wehl en Wehl, wordt behoud, herstel en beheer van landschapselementen langs beken en dekzandruggen gestimuleerd. Dit gebeurt als:

- als een web van groen/blauwe diensten
- via verevening veelal door burgers, (kleinere) intensieve veehouderijen en verbredende agrariërs. Te denken valt aan hegges (openbare, onbeplante strook over kavelranden), hagen en singels.

*Met de opzet van het nieuwe bebouwingserf voor de locatie Heijendaalseweg 1a is rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten.*

### **3.4.2 Werkboek voor de nieuwe naobers in het landschap van het zandgebied rondom Didam en Wehl**

Het werkboek is onderdeel van het landschapontwikkelingsplan (inventarisatie) voor gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek.

In het werkboek worden per zone van het landschapsensemble een aantal landschapselementen aangegeven dat juist in die zone gestimuleerd/aangelegd kunnen worden. Iedere zone binnen het ensemble krijgt zo zijn eigen karakteristieke landschapselementen waarmee de eigen identiteit wordt versterkt. Ten aanzien van nieuwe bebouwing in het buitengebied worden initiatiefnemers met enkele vragen geprikkeld zodat een ontwerp past binnen de karakteristieken van het landschap.

#### **Kenmerken Essen- en kampenlandschap**

In het essen- en kampenlandschap is nog een grote verscheidenheid aan bomen en struiken te zien: meidoornheggen (met diverse soorten), knotbomen, houtkanten met ondermeer eiken, meidoorn, essen, lijsterbes. In akkers en weilanden solitaire bomen (vooral eiken, essen). In nattere delen vinden we meidoornheggen, elzensingels, populieren. Op erven oude hoogstamfruitboomgaarden, oude (meidoorn)hagen, knotbomen. De staat van onderhoud en beheer van deze elementen is met uitzondering van wegbeplanting, verontrustend waardoor elementen degraderen en de landschapsstructuur vervaagt.

#### **Streefbeeld voor het eigentijdse landschap, De Dorpsmarken**

- Herstel en duurzaam beheer van meidoornheggen, elzensingels en knotbomen. Bescherm de solitaire bomen. Aandacht voor cultuurhistorisch beheer ondermeer behoud van oude hakhoutstoven.
- Aanleg van nieuwe landschapselementen en daarmee het essen- en kampenlandschap accentueren en dooraderen met aandacht voor efficiënte agrarische bedrijfsvoering. Speciale aandacht voor heggen en houtkanten. Door heggen (eenzijdig gesnoeide en knipscheerheggen) langs wegen te zetten die rond kampen en essen heen slingeren (let op zichtlijnen en beschikbare ruimte), worden deze geaccentueerd.
- Speciale aandacht voor behoud van reliëf in het landschap, en behoud en herstel van aanwezige stijlranden, inclusief hun begroeiing met struiken en knotbomen.
- Herstel van oude erven en aanleg nieuwe erven met ondermeer hoogstamboomgaarden, heggen, bomen zoals leilinden.
- Extra inspanning tot verdichting van landschapselementen in de strook van de geplande ecologische verbindingzone vooral ten oosten van Didam (Heikantseweg-Fuukweg) en vorming van een bufferzone met genoemde bosgebieden.
- Behoud rationele patroon heide- en broekontginningen: open, agrarische ruimten met laanbeplanting langs wegen.

#### **Nieuwe bebouwing in het buitengebied**

Beoordeling van bebouwing in het buitengebied is maatwerk en bovendien subjectief. Het is dan ook niet eenvoudig richtlijnen te geven voor bebouwing in het buitengebied. Zeker de oudere cultuurlandschappen zijn veelal veel ouder dan de meeste gebouwen, zodat er al vele malen vernieuwing van bebouwing is opgetreden en er mede daardoor een vrij grote diversiteit is ontstaan. Landschapsdoelen voor bebouwing zijn:

- een “mooi”, aantrekkelijk landschap;
- herkenbaar houden van het landschap met een Achterhoekse identiteit.

Omdat de term “mooi” erg subjectief is, afhankelijk van de aandacht en vormgeving, wordt geprobeerd om de “herkenbaarheid” en de “Liemerse en Achterhoekse identiteit” hier uit te werken. In de praktijk blijkt het vooral het samenspel te zijn van landschapselementen, bebouwing, wegen, bomen, in een



bepaalde schikking ten opzichte van elkaar die we kunnen herkennen als “Liemers” of “Achterhoeks”. Daarbij is het dan ook nog eens moeilijk om delen van de Achterhoek te onderscheiden van landschappen in Twente. In feite kunnen we vooral een aantal ideeën geven die bij de beoordeling een rol kunnen spelen, een aantal hulpmiddelen en een aantal criteria voor “niet-Achterhoekse” bebouwing.

1. *Welke bebouwing is er in het omgevende landschap?*

In het ensembleboek is op de kaart in hoofdstuk 5.2 een zonering gegeven die aansluit bij de landschapsgeschiedenis, te weten een onderverdeling in landschapstypen als essen, kampen, ontginning of rivierterras. Om dit onderscheid landschappelijk vast te houden is het van groot belang om in de bouwstijl de kenmerken van elke zone te laten terugkomen. Dit geldt ook in de oude cultuurlandschappen. Omdat deze gebieden een veel langere geschiedenis hebben, is de bouwstijl er veel meer gevarieerd. Nieuwe bebouwing zal in zijn uiterlijk altijd afwijken van de uitstraling van oude gebouwen. Dit heeft tijd nodig: bakstenen verkleuren, blinkend metaal wordt dof, het erf wordt ingericht en - meestal het ingrijpendst - begroeiing komt tot wasdom en neemt het gebouw op in het landschap.

2. *In hoeverre zijn er streekeigen kenmerken in het gebouw?*

De eerste vraag die daarbij te beantwoorden is, is “Wat maakt een gebouw Achterhoeks?”. Dit is niet eenvoudig te beantwoorden. De oude boerderijen op het Oost-Nederlands zandgebied hebben doorgaans houten topgevels en vaak een vrij steile dakhelling (>45°).

3. *In hoeverre is de nieuwe bebouwing juist niet kenmerkend voor de Liemers of Achterhoek?*

Zijn er stijlkenmerken die verwijzen naar een andere streek in Nederland? Zoals stolboerderijen en kop-hals-rompboerderijen bij Noord-Holland en Friesland horen, zo komt het Hallehuis oorspronkelijk in de Achterhoek voor met hier en daar nog het type T-boerderij.

4. *Zijn er stijlkenmerken die iets proberen na te bootsen, maar dat juist heel stereotiep doen?*

Omdat er al veel welstandscommissies hebben geprobeerd meer algemene regels op te stellen voor bebouwing, zien we dat bouwondernemingen daarop inspelen door standaard boerderij-achtige huizen aan te bieden.

5. *Let op de inrichting van het erf*

Negatieve elementen worden gevormd door gestandaardiseerd en overmatig gebruik van bijvoorbeeld grote hekken, poorten, paardenbakken met lantaarnpalen en opzichtige witte hekken, carports, reclameborden, coniferenbeplantingen, overmatige verhardingen, etc.

6. *Positieve elementen: beplanting met streekeigen soorten*

Het waarschijnlijk meest effectieve middel om bebouwing in een streekeigen aanzien te geven, is deze op een goede manier in te passen in het omringende landschap met beplanting. Zelfs zeer detonerende en gebiedsvreemde gebouwen (zoals bedrijfshallen) krijgen een veel vriendelijker uitstraling als ze in het groen staan. Het gaat er echter niet om ze te camoufleren: het Liemerse en Achterhoekse landschap bestaat juist uit huizen en daken die zichtbaar zijn tussen het groen. Beplanting heeft één nadeel: gebouwen groeien vele malen sneller dan bomen.

Bruikbare, streekeigen soorten verschillen per deelgebied, omdat ze afhankelijk zijn van de landschappelijke, hydrologische en bodemkundige situatie.

7. *Niet te glad en strak beheer*

De beplanting, en ook de bebouwing in de Liemers en Achterhoek kenmerkt zich door een tamelijk informele sfeer: het is overal anders en het is niet recht, strak en aangeharkt. Dat heeft te maken met de aard van de mensen: ze hoeven niet op te scheppen, laat staan te intimideren, met hun bezit. Voordeel van een niet te glad beheer is dat het veel meer ecologische waarden oplevert, voor insecten, vogels en planten. Zo blijken zwaluwen praktisch alleen te nestelen op boerderijen waar vee is, blijken steenuilen voor te komen in oude, weinig gebruikte schuurtjes en holle bomen en zijn dagvlinders gebonden aan kleinschalige landschappen met veel overgangen tussen bossen, struiken, zomen en graslanden.

*Met de opzet van het nieuwe bebouwingserf voor de locatie Heijendaalseweg 1a is rekening gehouden met de hierboven benoemde gewenste bebouwingskenmerken voor nieuwe bebouwing in het buitengebied. In overleg met de welstandscommissie is nauw gezocht naar voldoende afstemming ( zie ook 3.4.6.)*

### 3.4.3 VAB beleid

Op 19 maart 2007 is door de raad van de gemeente Doetinchem het beleidskader “hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied” vastgesteld. Hierin is de visie op sloop/hergebruik/behoud van vrijkomende agrarische bebouwing door de gemeente Doetinchem verder uitgewerkt. In ruil voor sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van woningen (of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen). Door de opbrengst van een extra bouwkaavel (of woonvergunning) in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denkt de gemeente Doetinchem de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te vergroten. De regeling is bedoeld om lege bedrijfsgebouwen te saneren en zodoende de ruimtelijk- 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. De in te zetten slooprechten zijn afkomstig van knellocaties. Belangrijk is ook dat onderhavige locatie waar de bouwrechten worden ingezet dicht bij de kern van Nieuw Wehl ligt. Hiervoor moet de initiatiefnemer conform VAB- beleid slooprecht van een andere locatie inzetten conform de strategie voor omzetting van m<sup>2</sup> sloopoppervlakte naar m<sup>3</sup> bouwvolume. De gemeente zal dan maatwerk toepassen om dit initiatief van de grond te krijgen en de woning op een andere plaats laten bouwen dan de locatie waar wordt gesloopt.

#### Sloopplan

Het plan voorziet in de nieuwbouw van één zorgwoning en de verbouw van de bestaande zorgwoning. Tevens is voorzien in de nieuwbouw van een bijgebouw (zie de beschrijving in hoofdstuk 2). De maximaal te realiseren bebouwing wordt als volgt bepaald. De hoeveelheid m<sup>2</sup> die worden gesloopt mogen in m<sup>3</sup> worden teruggebouwd. Onderstaande tabel bevat de berekening van de slooplocaties ten opzichte van de nieuwbouw.

Beschikbare sloopruimte	
Gasseling Kempsestraat 7-7a Wehl	1500 m <sup>2</sup>
Agelink Peppelmansdijk 3 Gaanderen	300 m <sup>2</sup>
Van Raaij Molenweg 15 Wehl	1436 m <sup>2</sup>
Wisselink Lovinkweg 24-26 Gaanderen	267 m <sup>2</sup> +
Totaal sloopruimte	3503 m <sup>2</sup>

Maximaal te realiseren bebouwing:  
Totaal 3503 m<sup>2</sup> - 239 m<sup>2</sup> (bijgebouw) = 3264 m<sup>3</sup>

Uitbreiding zorgwoonboerderij	= 908 m <sup>3</sup>
Nieuwbouw zorgwoningen	= 2337 m <sup>3</sup> +
Totaal	= 3245 m <sup>3</sup>

#### Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Naast de sloopeis ten opzichte van de nieuwbouw aan de Heijendaalseweg 1a is het ook noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de slooplocaties waar mogelijk te verbeteren.

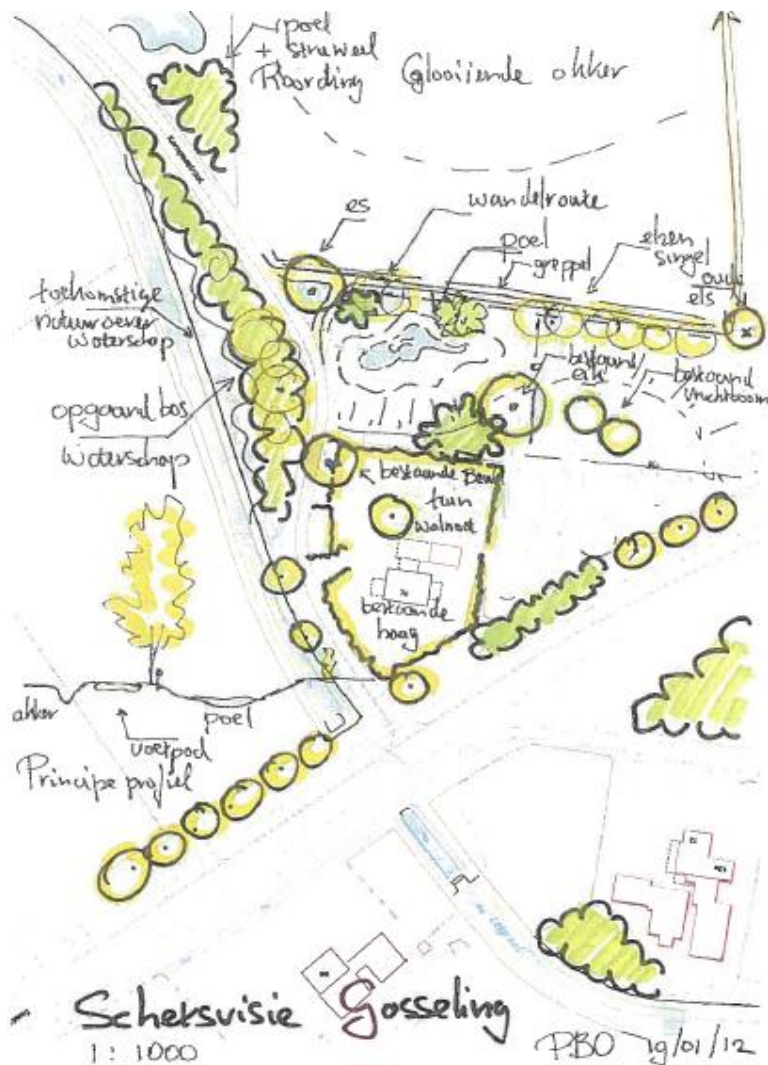
Op de locaties Peppelmansdijk, Molenweg en Lovinkweg wordt (een deel van) de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Door de sloop van leegstaande agrarische bebouwing wordt een eerste kwaliteitsslag ter plaatse geleverd. Leegstaande gebouwen die geen agrarische functie hebben verloren en niet meer in gebruik zijn verpauperen snel. Hierdoor krijgen de erven een rommelige uitstraling. Dit komt de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied en met name de directe omgeving van de hierboven genoemde locaties niet ten goede. Door sloop van deze gebouwen wordt het risico van verpaupering voorkomen. De milieuvergunning van de voormalige agrarische bedrijven wordt ingetrokken. Wat overblijft zijn enkele erven waarop een voormalige bedrijfswoning staat met bijbehorende bijgebouwen (veelal kleine schuren bij de woning). Deze voormalige bedrijfswoningen zullen een woonbestemming krijgen zonder bedrijfsmatig karakter. Er blijft op de erven een duidelijk onderscheid tussen de woning en de te handhaven bijgebouwen. Doordat er in de directe omgeving van de slooplocaties al veel woningen op voormalige agrarische erven zijn gelegen, past deze ontwikkeling in het gebied. Voor deze drie locaties zijn in het kader van ruimtelijke kwaliteit geen nadere eisen door de gemeente opgegeven. Dit is anders voor de vierde locatie aan de Kempesestraat.

Ten opzichte van het kavel aan de Kempesestraat 7 te Wehl heeft de gemeente aanvullend geëist dat hiervoor een Schetsvisie Ruimtelijke Inpassing moet worden opgesteld. Deze visie is opgenomen in de bijlagen bij deze onderbouwing. Hieronder wordt kort aangegeven op welke wijze het perceel ingericht wordt.

De woning aan de Kempesestraat 7 zal behouden blijven. Ten westen van de kavel ligt de beekloop van de Leijgraaf. Dit is een onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) met verbindingzone tussen de bossen van Keppel en Montferland. Er liggen kansen voor meer ecologische inrichting van de beekoevers en de bosjes langs de beek in de bocht van de Kempesestraat. Het waterschap is hier aan zet. Op het erf is een tracé voor een voetpad voorzien die de Kempesestraat verbindt met de Wardsestraat.

Deze schetsvisie gaat in op de herinrichting van het erf aan de Kempesestraat 7. Met de sloop van de schuren en de globale egalisatie volgt een herstel van de oorspronkelijke maaiveldhoogte van de slenk. Een volledige ophoging tot oorspronkelijke hoogte zou resulteren in aanvoer van gebiedsvreemd zand. Dit is ecologisch minder gewenst. Daarom wordt voorgesteld om in de laagte van de slenkzone een poel in te richten met bijbehorend struweel. Het voetpad komt op de oorspronkelijke maaiveldhoogte van de slenk te liggen en wordt begrensd door een raster met elzensingel.

Met deze aanpassingen wordt gebruik gemaakt van de bestaande grondbalans en wordt de oorspronkelijke situatie gerespecteerd. De poel past binnen de EHS. De situatie zal een fraai startpunt zijn van de wandelroute in een driehoek met te planten Es. De beplanting zal inheems en landschappelijk zijn zoals wilgen, hazelaar, kardinaalsmuts en hondsrös.



Schetsinrichting voor het erf aan de Kempesstraat 7 te Wehl

Het functieveranderingsinitiatief zoals hier beschreven leidt tot een substantiële bijdrage van de sociale kwaliteit, toevoeging van zorgwoningen met maatschappelijke bestemming, en verbetering van landschappelijke/ecologische kwaliteiten op slooplocaties (knelsituaties) waardoor gemotiveerd kan worden afgeweken van het standaard beleid. Dit is een uitvloeisel uit het vastgestelde regiobeleid.

### 3.4.4 Bestemmingsplan "Parapluperziening Buitengebied"

Op 11 juni 2009 is het bestemmingsplan "Parapluperziening Buitengebied" gewijzigd vastgesteld. De parapluperziening betreft diverse thema's waaronder het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, nieuwe landgoederen en landelijk wonen. Het beleidskader "hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied" is opgenomen in deze parapluperziening en op onderdelen verder uitgewerkt. Het betreft de planologisch juridische vertaling van het VAB beleid.

Het betreft ondermeer oppervlakte van bijgebouwen en de situering ten opzichte van de woning en een ontheffing voor overkappingen. Tevens is aangegeven dat herbouw in de vorm van wonen op een

andere locatie dan de slooplocatie(s) mogelijk is onder voorwaarden. Voor deze situaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

*De realisatie van de nieuwe woning op het perceel past in de wijzigingsbevoegdheid aangaande het bouwen van een woning op een andere dan de slooplocatie. Tevens wordt voldaan aan de eis per slooplocatie minimaal 250 m<sup>2</sup> te slopen.*

### **3.4.5 Inventarisatie cultuurhistorische waarden bebouwing landelijk gebied, 2011**

De gemeente heeft het complete landschap in het buitengebied, inclusief bebouwing, geïnventariseerd en deze kwalitatief beoordeeld. Hieronder is kort aangegeven welke waarde het landschap heeft, waarbinnen het plangebied ligt. Daarna wordt de waardering van de huidige bebouwing in het plangebied beschreven. Ook worden suggesties gedaan bij nieuwbouw in het buitengebied.

#### ***Het essenlandschap***

Het essenlandschap zijn de relatief hoger gelegen gronden met een duidelijk reliëf. Deze zijn al heel vroeg ontgonnen. Deze gronden waren geschikt voor het gemengd bedrijf. Het waren relatief arme gronden waar vooral kleine keuterboerderijen voorkwamen. De bodem werd verrijkt door de mest uit de potstal. Zo ontstonden de 'bolle akkers'. Het essenlandschap heeft een mozaïekverkaveling. De oorspronkelijk vrij kleine kavels zijn blokvormig en de wegen lopen kronkelig met veel vertakkingen. De kleinere wegen zijn zandpaden. De bebouwing varieert wat betreft ouderdom en type. Er komen veel boerderijen van geringe omvang voor. De oudste woonplaatsen liggen verspreid over het landschap en meestal op geruime afstand van de weg. Als zij wel in de buurt van de weg liggen, hebben zij een verspringende rooilijn en zijn zij niet op de weg georiënteerd. Alleen de jongere bebouwing en de woonhuizen zijn op de weg georiënteerd. Sommige panden zijn op het eigen erf 'in het groen ingepakt'

#### ***Woongebouw Heijendaalseweg 1a***

Het gebouw is uit de periode 1970. Uit de cultuurhistorische analyse blijkt dat het hoofdgebouw geen cultuurhistorische of monumentale waarde heeft. Het gebouw heeft een gewone (niet uitzonderlijke) bouwstijl.

#### ***Nieuwbouw***

Het ontwerp van de nieuwbouw gaat uit het model van een T-boerderij. In de cultuurhistorische analyse is aangegeven hoe de T-boerderij in Doetinchem traditioneel wordt vormgegeven. Hieronder volgt de beschrijving.

#### ***De T-boerderij***

In de gemeente Doetinchem zijn er in de 18de, maar vooral in de 19de eeuw ook T-boerderijen "nieuw" gebouwd. Bij een T-boerderij staat het woongedeelte dwars op het stalgedeelte. Hierdoor werd het woongedeelte groter met hogere ruimtes en met meer licht in huis. Bij de grootste T-boerderijen kreeg het voorhuis een symmetrische gevelindeling met een centrale middengang. Het stalgedeelte wijzigt niet en heeft nog redelijk lage zijwanden. In het rivierweidelandschap werden veel grote T-boerderijen gebouwd. Dit komt omdat in dit landschapstype van oudsher sprake is van grootgrondbezit.

Op de arme zandgronden zijn de T-boerderijen veel kleiner (het plangebied ligt op de zandgronden). Het woongedeelte is vaak vrij ondiep en de stal kort. Een T-boerderij kon ook ontstaan door bij een bestaande boerderij de zijwanden van het voorhuis op te hogen. Hierdoor ontstond een bruikbaarere zijkamer, die nog wel gedeeltelijk een schuin dak had. Dit komt in de gemeente Doetinchem minder vaak voor. In de tweede helft van de 19de eeuw werden er achter de brandmuur vertrekken afgescheiden voor spoel- of karnruimte. In de rest van Nederland gebeurde dit al in de eerste helft van de 19<sup>de</sup> eeuw.

Ook de T-boerderijen liggen vaak met de zij- of achterkant naar de weg gekeerd. Leilinden dienden als zonwering en staan voor de voorgevel als deze op het zuiden is gelegen.

*In de planbeschrijving onder hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze de cultuurhistorische waarde van vooral het landschap is verwerkt in het ontwerp van het plangebied. Eveneens is daar een onderbouwing gegeven op welke wijze de gekozen bouwstijl aansluiting vindt in het beleid op het gebied van cultuurhistorie.*

#### **3.4.6 Welstandsnota gemeente Doetinchem**

Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. De gemeente heeft op 24 maart 2004 de Welstandsnota vastgesteld, waarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving.

Het plan is op 19 februari 2011 beoordeeld door de welstandscommissie. Zij hebben het plan positief beoordeeld. De hoofdopzet van het hoofdgebouw als T-boerderij is als uitgangspunt geaccordeerd. Bij de entree, direct ten noorden van de T-boerderij wordt geadviseerd de ruimte open te houden en het bijgebouw iets meer richting het westen te verschuiven. Er moet voldoende aandacht worden gegeven aan de erfinrichting.

*Op 15 december 2011 is het plan, enigszins aangepast, door Welstand akkoord bevonden. Dit besluit is in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.*

## 4. Haalbaarheid

### 4.1. Bodem

Voor de vaststelling van een ruimtelijke onderbouw dient in verband met de uitvoering een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit voor de gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt gegeven. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

In november 2011 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouw. De resultaten zijn hieronder samengevat.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. Onder de op het oostelijk gelegen deel aanwezige klinkerverharding is een puinfundatie aanwezig. Volgens de opdrachtgever is dit puin, en het puin in de aanwezige infiltratievoorziening, ten tijde van de bouw van de woning in 2001 aangebracht en is het materiaal afkomstig van Masselink Steenderen bv. Van het puin zijn zowel bij de leverancier als de terreineigenaar geen certificaten meer aanwezig. Gezien de aard van het puin (gebroken puin) en het ontbreken van asbestverdacht delen in het opgeboorde materiaal wordt er geen asbestverontreiniging in het puin verwacht. Op aangeven van de terreineigenaar (de heer H. Pastoors) is op basis hiervan geen aanvullend onderzoek naar de parameter asbest uitgevoerd.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 ("Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond") zijn uitgevoerd. Verder zijn er zintuiglijk in het opgeboorde materiaal geen verontreinigingen aangetroffen.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB. Verder zijn er in zowel de boven- als in de ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Opgemerkt wordt dat tijdens de veldwerkzaamheden van het archeologisch bureau en gecombineerd verkennend- en karterend booronderzoek (Econsultancy, 10 november 2011: 11096134 DOE.O43.ARC) ter plaatse van één boring nabij de westelijke locatielgrens in het traject van 0,0-1,1 m-mv asbesthoudend materiaal en bouwpuin aangetroffen is. De veldwerkzaamheden van het archeologisch onderzoek zijn na de veldwerkzaamheden van onderhavig onderzoek uitgevoerd. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Echter gezien het aangetroffen asbesthoudende materiaal in de bodem ter plaatse van de westelijke locatielgrens en gezien het feit dat er ter plaatse bodemingrepen plaats gaan vinden wordt geadviseerd

aldaar een nader onderzoek naar asbest uit te voeren. Hierna worden kort de resultaten van het asbestonderzoek toegelicht.

Het onderzoek is uitgevoerd in combinatie met zintuiglijke waarnemingen tijdens eerder verricht bodemonderzoek. (rapportnummer 11096133 DOE.O42.NEN, d.d. 23 november 2011).

Het nader onderzoek asbest in bodem heeft tot doel gehad het al dan niet bevestigen van de aanwezigheid van asbest in de bodem en het vaststellen van de gemiddelde concentratie, de ernst en een eerste globale omvang van een eventuele asbestverontreiniging.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus.

Er is bij één sleuf een asbestgehalte vastgesteld boven de 100 mg/kg droge stof (interventiewaarde). De concentratie wordt zowel veroorzaakt door de asbestconcentratie in het plaatmateriaal als door de asbestconcentratie in de fractie <16 mm. Bij de overige sleuven benaderen de asbestgehalten de 100 mg/kg ds. In elk van de sleuven was sprake van hetzelfde soort plaatmateriaal (golfplaat). Het asbesthoudende plaatmateriaal is enkel aangetroffen in de bovenste 30 cm van de bodem.

Onbekend is wanneer en op welke wijze de asbestverontreiniging is ontstaan, waardoor niet bekend is of er sprake is van een bestaand geval van ernstige bodemverontreiniging (voor asbest ontstaan voor 1993). Het geval is gelegen op het kadastrale perceel gemeente Wehl, sectie M, nummer 794. Er zijn geen aanwijzingen voor een begrenzing van de asbestverontreiniging (ruimtelijke eenheid), waardoor niet kan worden aangegeven tot hoever de verontreiniging zich in horizontale richting uitstrekt.

Op basis van de thans bekende gegevens zal een bodemsanering in ieder geval noodzakelijk zijn in het kader van de geplande bestemmingswijziging. Ten behoeve van de sanering dient voor de locatie een saneringsplan opgesteld te worden dat goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag.

Mogelijk kan procedureel worden volstaan met een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Omdat de omvang in horizontale richting nog niet in beeld is, zal voorafgaand aan het opstarten van een sanering eerst aanvullend nader onderzoek uitgevoerd dienen te worden. Vanuit het verontreinigde terreindeel zal het onderzoek opgeschaald moeten worden. Op basis van deze resultaten kan een gevaldefinitie worden vastgesteld.

*Voorafgaand aan de uitvoering van het plan moet worden aangetoond dat de bodemhygiënische kwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Hier zal bij de vergunningverlening op worden toegezien. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.*

## **4.2. Akoestiek**

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke plannen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening gehouden te worden met het aspect wegverkeerslawaai. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/ur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabij gelegen weg 48 dB of minder bedraagt.

In november 2011 is een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op het nieuwe woonzorgcentrum. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouw. De resultaten zijn hieronder samengevat.



*Toetsing en hogere waarde*

De hoogste geluidbelasting op de woningen bedraagt 33 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh door wegverkeer op de Nieuw Wehlseweg. De geluidbelasting op de zuidgrens van het plangebied bedraagt 34 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

*Eis geluidwering*

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering GA;k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA;k. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. Er moet daarom gerekend worden met de geluidbelasting zoals weergegeven in tabel III.1 van het akoestisch onderzoek. Tabel II.2 geeft voor de Nieuw Wehlseweg een overzicht van de berekende invallende geluidbelasting Lden in 2021, zonder aftrek

TABEL II.2: overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) tgv de Nieuw Wehlseweg zonder aftrek			
Punt	gevel	1,5 m	4,5 m
1	Zuidgevel	37	38
2	Zuidgevel	35	36
3	Zuidrand plangebied	38	39

De geluidbelasting op de zuidgevels bedraagt ten hoogste 39 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 20 dB, dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Er zijn voor de gevels geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

*Het onderhavige plan voldoet aan de normen uit de Wet geluidhinder. Dit onderwerp veroorzaakt geen belemmeringen voor het realiseren van het initiatief.*

### 4.3. Luchtkwaliteit

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

Projecten die “niet in betekende mate” leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Sinds augustus 2009 ligt de grens van “niet in betekende mate” volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de gewenste grenswaarde van een stof. Deze grens zal pas bereikt worden bij woningbouwprojecten die aanmerkelijk groter zijn dan 1500 woningen (is de grens bij 3%).

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

#### 4.4. Externe veiligheid

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

*In en om het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het BEVI. De wegen rondom het plangebied worden niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Nabij het plangebied bevindt zich geen buisleiding van de Gasunie. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.*

#### 4.5. Milieuhinder

Als gevolg van bedrijven in de directe omgeving van het plangebied kan mogelijk milieuhinder ontstaan voor de nieuw te realiseren woning. Eveneens kan een bedrijf in de omgeving beperkt worden door het toevoegen van een hindergevoelig object (woning) in de omgeving.

Het initiatief, een nieuwe woning te realiseren aan de Heijendaalseweg 1A ten behoeve van zorgbehoevenden, voldoet aan de gestelde eisen. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig met een milieuhindercategorie (conform de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009). Tevens zijn er in de directe omgeving geen agrarische bedrijven gelegen met een geurhindercontour. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ongeveer 350 meter afstand. Tussen dit bedrijf en het plangebied zijn op kleinere afstand woningen gelegen. Daarom is de nieuw te bouwen woning in het plangebied niet de bepalende woning voor het bepalen van een eventuele geurhindercontour rondom dat agrarische bedrijf.

*De realisatie van de woning wordt niet belemmerd door aanwezige milieuhindercontouren. Eveneens veroorzaakt de nieuwe woning geen extra belemmeringen voor bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.*

#### 4.6. Flora en fauna

Om de natuurwaarden van het plangebied te kunnen beoordelen, moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de natuurwetgeving. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en met rust laten van de planten en diersoorten die in het wild voorkomen. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfsplaats. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van soorten en natuurgebieden die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen.

In oktober 2011 is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. De onderzoeksresultaten zijn hieronder verwoord.

##### *Voorgenomen ingreep*

De initiatiefnemer is voornemens om binnen de onderzoekslocatie twee nieuwe woningen te realiseren. Ten behoeve hiervan zal een deel van de beplanting op de onderzoekslocatie worden verwijderd. Binnen de onderzoekslocatie wordt geen bebouwing gesloopt.

*Waarnemingen en te verwachten soorten:*

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels. De onderzoekslocatie biedt met name langs de randen van de bosschage foerageerhabitat voor vleermuizen. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Tijdens het veldbezoek zijn twee konijnenholen aangetroffen. Binnen de bosschage kunnen algemene amfibieënsoorten als bruine kikker en gewone pad schuilgelegenheid vinden. Het is niet uit te sluiten dat incidenteel een hazelworm (individu) op of nabij de onderzoekslocatie kan voorkomen. Tijdens het veldbezoek is binnen de bosschage een groeiplaats gevonden van brede wespenorchis (tabel 1 soort). Voor betreffende soort geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. 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:*

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.

*Algemene zorgplicht*

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht enkele speciale maatregelen nodig. In het kader van de algemene zorgplicht dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van hazelworm in de te verwijderen vegetatie. Indien hazelworm aanwezig is, dan moet het dier de gelegenheid krijgen om weg te komen.

*Gebiedsbescherming*

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. 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 aan de orde.

*Aanbevelingen*

Huismus is op de onderzoekslocatie niet als broedvogel aangetroffen. De directe omgeving is echter potentieel geschikt als leefgebied. De soorten staat onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of "vogelvides" op de te realiseren nieuwbouw, kan een positieve impuls gegeven worden voor het herstel van een lokale populatie.

Erfvogels zijn vogels die leven op het boerenland, op en rondom boerderijen en landelijk gelegen woningen, op erven en in hagen en houtwallen. Ze nemen in aantal af, mede omdat het boerenland en de erven de laatste decennia veel grootschaliger en 'netter' zijn geworden. Het verdient aanbeveling maatregelen te treffen te behoeve van deze erfvogels.

*Op basis van de onderzoeksresultaten en aanbevelingen zijn er voor de realisatie van het initiatief aan de Heijendaalseweg 1a geen beperkingen op het gebied van Flora- en fauna. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de aanbevelingen en voorgestelde maatregelen in de rapportage.*

## 4.7. Water

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

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

### **Waterbeleid**

Het waterbeleid van het Rijk is verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding en in de Nota Ruimte. Voor het plangebied geldt dat de nieuwbouw geen nadelige gevolgen mag hebben voor de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater en dat het waterhuishoudkundige systeem niet aangetast mag worden. Het hemelwater moet zoveel mogelijk worden afgekoppeld van de vuilwaterafvoer en moet zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd op de locatie.

Het waterbeleid van de provincie Gelderland is verwoord in het Waterplan Gelderland. Dit beleid sluit aan op het rijksbeleid. In het provinciaal beleid wordt bij het oplossen van regionale wateroverlast gekozen voor het langer vasthouden van regenwater daar waar het valt en voor het realiseren van meer bergingsruimte in het watersysteem. Langer vasthouden leidt tot een betere aanvulling van het grondwatersysteem. Meer bergingsruimte leidt tot een langere afvoertijd met een minder hoge piekafvoer.

Het waterbeleid van de gemeente en het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van het hemelwater in het gebied waar de neerslag valt. De hemelwaterafvoer dient te worden afgekoppeld van de vuilwaterafvoer. Dat brengt met zich mee dat onderzocht dient te worden of het hemelwater ter plaatse kan worden geïnfiltreerd. Indien dit niet mogelijk is dan dient het te worden geborgen in een nabijgelegen oppervlaktewater of gescheiden van het afvalwater naar elders te worden afgevoerd. Verder mag de infiltratie van hemelwater niet leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit of tot wateroverlast in de vorm van een te hoge (grond)waterstand.

### **Geohydrologische situatie**

#### ***Bodemopbouw***

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland, kaartblad 40 Oost, 1985 (schaal 1:50.000), uit een hoge bruine enkeerdgrond, die volgens de Stichting voor 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 bevindt zich binnen het Pleistocene Bekken. Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien (ca. 250.000 - 130.000 jaar geleden), lag een groot gedeelte van Nederland onder een vanuit Scandinavië naar het zuiden opgeschoven ijskap. De rand van het ijs bestond uit een aantal gletsjertongen. Aan weerszijden van deze ijsmassa's werden stuwwallen opgeduwd. De rivier de Rijn, die van zuid naar noord stroomde door het Pleistocene Bekken werd door deze ijskap gedwongen zijn weg langs de zuidzijde van het ijs westwaarts naar de zee te zoeken. Tijdens het terugtrekken, en daarmee het afsmelten van het landijs, werd met name het Pleistocene Bekken gedeeltelijk opgevuld met glaciofluviale afzettingen (grove, grindhoudende zanden vermengd met leem), behorend tot de Formatie van Drente. Vervolgens hervatte de voorlopers van de Rijn weer hun loop door het Pleistocene Bekken naar het noorden, waarbij de afzettingen van de Formatie van Kreftenheye werden gevormd.

Tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien (115.000 tot 10.000 jaar geleden) bereikte het landijs Nederland niet. Wel had het klimaat een continentaal karakter (koud en droog). Er was sprake van een poolwoestijn, waarin vrijwel geen vegetatie aanwezig was. Buiten de invloedssfeer van de Rijn werden verder grote hoeveelheden nat- en droog-eolische zanden afgezet. Grootschalige afzetting van nateolische (niveo-eolische en fluvio-eolische) zanden (voorheen aangeduid als de Oude Dekzanden) vond met name plaats tijdens het Laat-Pleniglaciaal. Deze zanden worden gerekend tot de Formatie van Boxtel en betreffen vaak matig gesorteerde zanden, die onder zeer koude omstandigheden door water en wind als een vlakke deken over het landschap zijn afgezet. Kenmerkend is dan ook dat deze zanden veelal horizontaal gelaagd zijn en dat er lemige banden in voorkomen.

De droog-eolische zanden, de dekzanden (voorheen Jonge Dekzanden), zijn afgezet tijdens het Laat-Glaciaal en vormen het Laagpakket van Wierden binnen de Formatie van Boxtel. De zanden zijn veelal afgezet in de vorm van langgerekte, vaak ZW-NO georiënteerde ruggen. Gelaagdheid is hierin meestal niet aanwezig, er komen geen leemlagen in voor en het betreft vaak goed gesorteerde zanden. In het Holoceen (vanaf ca. 10.000 jaar geleden) zijn door verwaaiing van de dekzanden lokaal stuifzandgebieden ontstaan. Bij het ontstaan hiervan speelde de mens een belangrijke rol, door beweiding, afbranden en het steken van pluggen op de heidevelden dat voornamelijk heeft plaatsgevonden tijdens de laatste eeuwen. De stuifzanden worden gerekend tot het Laagpakket van Kootwijk, die behoren tot de Formatie van Boxtel.

Het plangebied ligt binnen een noordwest-zuidoost georiënteerd gebied van dekzandruggen en -koppen, met een plaggendeek. Op korte afstand ten noord- en zuidoosten van het plangebied bevinden zich langgerekte laagten in het dekzandreliëf, die mogelijk uitblazingsbekkens betreffen.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt  $\pm 9,5$  m +NAP, waardoor het grondwater zich op  $\pm 3,5$  m-mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 40 Oost, 1995 (schaal 1:50.000), in noordelijke richting.

Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

**Toetsingstabel**

Thema	Toetsvraag	Relevant
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m <sup>3</sup> /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m <sup>2</sup> ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup> ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Ja Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000 gebied?	Nee Nee Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP gebied?	Nee
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

**Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema**

Het Waterschap Rijn&IJssel voert als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheidt het Waterschap Rijn & IJssel voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet in de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

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

*Uitgangspunten*

Berekeningsregen van T=100+10% met een afvoer coëfficiënt 0,6 l/s/ha (bijlage 2 van het document 'duurzaam en veilig water in de stad') komt neer op een berging van 80 mm/m<sup>2</sup> die volledig in de infiltratievoorziening geborgen moet worden.

*Berekening*

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 1450m<sup>2</sup>. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Voor een verhard oppervlak van 1450 m<sup>2</sup> is een infiltratiesysteem nodig die de volgende inhoud kan herbergen: 1450m<sup>2</sup> \* 0.08 (80 mm) = 116 m<sup>3</sup> totale inhoud. Op deze wijze kan zowel regenbui T=10+10% (40mm) als ook extreme situaties bij bui T=100+10% worden opgevangen in het plangebied en vertraagd worden afgevoerd. In de dimensioneringsberekeningen is met deze extreme situatie rekening gehouden. Bij de berekening is rekening gehouden met 80 mm/m<sup>2</sup> welke enigszins is overgedimensioneerd.

*Oplossingen*

De terreinverharding zal voor het overgrote deel bestaan uit een doorlatende halfverharding of grasbetonstenen. In beide gevallen is er geen sprake van opvang en afvoer van regenwater maar van directe infiltratie in de ondergrond.

Het dakwater zal worden geïnfiltreerd middels infiltratiekragen of een wadi. Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd op het perceel. In het *westelijke deel van het plangebied ligt het maaiveld enigszins lager (hoogtekaart Nederland). Hier is geen bebouwing voorzien. Eventueel overtollig water, als gevolg van extreme buien, kan hier heen afstromen. Daar veroorzaakt het geen overlast voor omwonenden.*

Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlogende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen. Het initiatief zal geen effecten hebben op watergangen die in het beheer zijn bij het waterschap. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

Wateradvies

Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. De op- en aanmerkingen van het waterschap worden verwerkt in deze paragraaf.

Het waterschap heeft geconcludeerd dat zij akkoord zijn met de uitgangspunten en oplossingen zoals hiervoor omschreven.

## 4.8. Archeologie

### Archeologie

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

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Doetinchem heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde toegekend gekregen. Dat betekent dat volgens de gemeentelijke beleidsregels een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In november 2011 is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouw. De onderzoeksresultaten zijn hieronder verwoord.

#### *Gespecificeerde archeologische verwachting*

Uit de verzamelde aardwetenschappelijke gegevens blijkt dat het plangebied gelegen is binnen een relatief laaggelegen terreindeel op een dekzandrug. Op het dekzand is een plaggendek tot ontwikkeling gekomen. Dekzandruggen vormden in het verleden gunstige (tijdelijke) verblijfslocaties voor zowel jagers/verzamelaars als voor landbouwers. Op basis van bekende archeologische waarden blijkt verder dat in de omgeving van het plangebied tijdens het Neolithicum, de IJzertijd en de periode Middeleeuwen- Nieuwe tijd sprake is geweest van menselijke activiteit. De kans op het voorkomen van archeologische resten binnen het plangebied wordt voor deze perioden dan ook hoog geacht. Voor de overige perioden vanaf het Laat-Paleolithicum geldt een middelhoge verwachting.

#### *Resultaten inventariserend veldonderzoek*

Aan het maaiveld ligt binnen het oostelijke deel van het plangebied een recente ophogingslaag. Hieronder, en in het westelijke deel van het plangebied direct aan het maaiveld, is een matig dik plaggendek aangetroffen. Onder het plaggendek bevindt zich een mollenlaag of oude akkerlaag. Hieronder is een verbruiningshorizont aangetroffen, met daaronder de C-horizont.

De aangetroffen resten zijn te relateren aan de opbouw van het plaggendek. De concentraties puin, baksteenfragmenten en asbest houden mogelijk verband met de voorheen aanwezige bebouwing binnen het westelijke deel van de onderzoekslocatie. Verder zijn geen indicatoren aangetroffen die de aanwezigheid van een archeologische vindplaats doen vermoeden.

#### *Conclusie*

Op basis van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats worden binnen het plangebied geen archeologische waarden verwacht.

#### *Selectieadvies*

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden wordt geadviseerd om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Bovenstaand advies vormt een selectieadvies. Dit selectieadvies betekent nog niet dat de bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (Gemeente Doetinchem), die vervolgens een selectiebesluit neemt.



#### 4.9. Molenbiotoop: de Bernadette Nieuw Wehl

Het grootste deel van het plangebied ligt in de windvangzone van de molen Bernadette, Nieuw Wehl. Voor het bouwen en gebruik van de gronden in deze zone is in artikel 24, van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan (Gemeente Wehl, bestemmingsplan Buitengebied 2002), een regeling opgenomen. Deze regeling bepaalt welke hoogte bouwwerken en beplanting mogen hebben die worden aangelegd binnen de zone. Het beschouwde perceel is gelegen op een afstand van 300 m tot 400 m tot de molen. De maximale hoogte van bouwwerken en beplantingen wordt bepaald aan de hand van onderstaande tabel:

Maximale hoogte van bouwwerken en beplanting	Afstand bouwwerk of beplanting tot het onderste punt van de verticaal staande wiek			
Bij molen	0 m tot 100 m	110 m tot 200 m	200 m tot 300 m	300 m tot 400 m
Bernadette Nieuw Wehl	0,0 m <sup>1)</sup>	4,9 m	6,2 m	7,6 m

*Op basis van de tabel mag de bouw- en beplantingshoogte maximaal 7,6 meter zijn. Het bouwplan heeft een hoogte van 7.6 meter en voldoet dus aan de bepaling. Met de keus voor de beplanting op het erf is ook rekening gehouden met de maximale hoogte van 7,6 meter.*

De windvangzone is zowel in de regels als op de verbeelding bij dit bestemmingsplan opgenomen.

#### 4.10. Verkeer en parkeren

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

De realisatie van het project leidt niet tot een substantiële toename van de verkeersbelasting op de omliggende wegen. De eventuele extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig worden opgevangen in de bestaande verkeersstroom. De extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en zorgen daarom niet voor extra parkeerdruk in de omgeving. Hierbij wordt uitgegaan van 0,6 parkeerplaatsen per bewoner. Dit zijn in totaal 12 parkeerplaatsen. Daarbij komen nog 4 parkeerplaatsen voor begeleiders. In totaal wordt voorzien in de realisatie van 13 parkeerplaatsen en is er in de te bouwen schuur nog ruimte voor 3 auto's.

*De verkeersaspecten veroorzaken geen parkeer en verkeersproblemen in het pangebied en de omgeving. Er zijn op het gebied van verkeer geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.*

<sup>1</sup> Is de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen

#### 4.11. Duurzaam bouwen

Bij het ontwikkelen en toetsen van bouwplannen en bij de inrichting van het openbare gebied dient op grond van het "Plan van aanpak Duurzaam bouwen en wonen" (1994), de "Visie duurzaam bouwen en wonen" (1997) en het "Convenant Duurzaam Bouwen Regio Achterhoek" (2000) minimaal aandacht geschonken te worden aan de volgende aspecten van duurzaam bouwen:

- energie en waterbesparing;
- afvalscheiding en hergebruik materialen;
- kwaliteitsbevordering.

De gemeente Doetinchem heeft een klimaatplan opgesteld (april 2009). In het klimaatplan zijn maatregelen opgenomen die klimaatverandering in negatieve zin moet tegengaan.

Voor het thema eigen gebouwen, voorzieningen en installaties wil de gemeente werken aan:

- een verdere verbetering van het energiemanagement van de eigen gebouwen;
- een verdere verbetering van de energielabels van de eigen gebouwen;
- doorontwikkelen van criteria voor groene energie en de inkoop hierop afstemmen;
- duurzame mobiliteitsmaatregelen;
- een duurzame openbare verlichting en overige installaties.

Voor het thema woningen worden de volgende projecten voorzien:

- duurzaamheid in de bestaande woningvoorraad: het samen met de provincie opzetten van een subsidieregeling waarbij bewoners worden gestimuleerd energiebesparende maatregelen te nemen in hun (bestaande) woningen;
- nul-energiewoningen: het stimuleren van ontwikkelaars en bouwondernemingen om zogenaamde nul-energiewoningen te bouwen;
- duurzame woningbouwprojecten: het stimuleren van ontwikkelaars en bouwondernemingen om woningen te bouwen die verder gaan dan de huidige wettelijke eisen;
- Handhaving van de EPC (energieprestatiecoëfficiënt) voor woningen en utiliteitsgebouwen.

Bij de bouw van het woonzorgcomplex dient rekening gehouden te worden met de eisen uit het Klimaatbeleid van de gemeente Doetinchem. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik van LCA vriendelijke materialen, bovenmatige isolatie, energiezuinige cv ketels en dergelijke.

## **5. Economische uitvoerbaarheid**

Voor de realisatie van deze ruimtelijke onderbouwing hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Alle kosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De realisering van het plan leidt derhalve niet tot kosten die voor de rekening van de gemeente Doetinchem komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.