

Ruimtelijke onderbouwing

Barlhammerweg 30 te Doetinchem

Gemeente Doetinchem



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Ligging plan</i>	5
1.3	<i>Geldend bestemmingsplan</i>	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	<i>Bestaande situatie.....</i>	7
2.2	<i>Toekomstige situatie</i>	8
3	Beleidskader en haalbaarheid	11
3.1	<i>Beleid</i>	11
3.1.2	Provinciaal beleid -Omgevingsverordening	11
3.1.3	Gemeentelijk beleid.....	13
3.1.4	Conclusie	13
3.2	<i>Milieu- en omgevingsaspecten</i>	14
3.2.1	Bodem	14
3.2.2	Geluid.....	14
3.2.3	Luchtkwaliteit.....	15
3.2.4	Externe veiligheid	15
3.2.5	Bedrijven en milieuzonering	16
3.2.6	Water	16
3.2.7	Cultuurhistorie	18
3.2.8	Flora en fauna	18
3.2.9	Verkeer en parkeren	19
3.2.10	Kabels en leidingen.....	19
4	Economische uitvoerbaarheid.....	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de opsplitsing van de bestaande woning met achterliggende bebouwing op het perceel Barlhammerweg 30 te Doetinchem in een tweetal afzonderlijke woningen. Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de woning is hierbinnen de bedrijfswoning. De bebouwing maar meer het omliggende terrein en landschapselementen, maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke havezathe van de gemeente Doetinchem en is daarmee aangewezen als Rijksmonument.

Ten behoeve van de renovatie en het toekomstig beheer en onderhoud van de bebouwing en vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering, is het plan opgevat de bestaande bebouwing op te splitsen in een tweetal afzonderlijke woningen.

De beoogde opsplitsing van de bebouwing is door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied - 2012' mogelijk. Dit bestemmingsplan is echter recent vernietigd, zie hiervoor paragraaf 1.3. Ten behoeve van de wijziging is het daarom noodzakelijk een ruimtelijke onderbouwing op te stellen, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk en cultuurhistorisch wenselijk is. Dit ten behoeve van een planologische afwijgingsprocedure.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van het voorgenomen initiatief en toetst dit initiatief aan de ruimtelijk context in de omgeving en aan geldende beleid, wet- en regelgeving.

1.2 Ligging plan

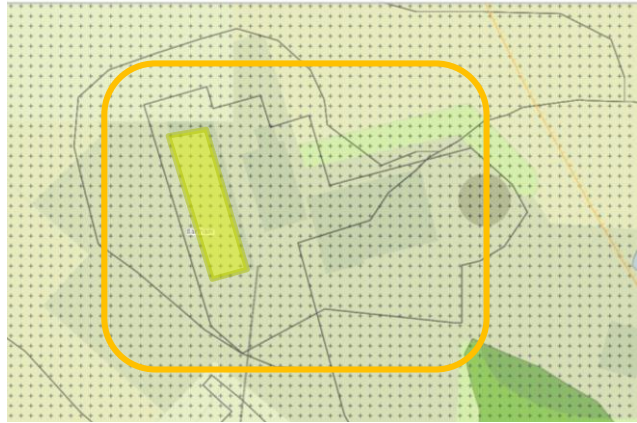
Het projectgebied is gelegen aan de Barlhammerweg 30 te Doetinchem. Het perceel is gelegen in het buitengebied even ten noordoosten van Doetinchem. Het terrein maakt onderdeel uit van de voormalige havezathe van de gemeente Doetinchem. De bedrijfswoning, van het type T-boerderij en de twee achterliggende stallen zijn om die reden aangewezen als Rijksmonument. Op het perceel zijn in de



huidige situatie, naast de bestaande woning en de twee hieraan vastgebouwde stallen, nog diverse agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het omliggende terrein en de aanwezige landschapselementen, zoals onder andere de achthoekige gracht, maakten eveneens deel uit van de oorspronkelijke havezathe. Het perceel heeft een agrarische bestemming en binnen het bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Er bestaat het voornemen de bestaande bebouwing op het perceel op te splitsen in een tweetal afzonderlijke woningen. Dit ten behoeve van het toekomstig beheer en onderhoud en een doelmatige bedrijfsvoering. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij in tact en een deel van de stal wordt verbouwd tot nieuwe (bedrijfs)woning. Hiervoor worden ook enkele aanpassingen aan de gevels doorgevoerd, ten einde de nieuwe woning te voorzien van daglicht. In de figuur is het perceel weergegeven en in geel de op te splitsen bebouwing.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Barlhammerweg 30 valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied - 2012”, vastgesteld 18 juli 2013. In de figuur hiernaast is een fragment van de plankaart opgenomen.



In het plan hebben de gronden de bestemming ‘Agrarisch met Waarden’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 2’ van toepassing. Daarnaast komt nog de aanduiding ‘openheid’, ‘waardevol landschap’ en EHS-verweven voor, ten behoeve van de instandhouding van kenmerkende landschappelijke en natuurlijke waarden.

Volgens artikel 4 van de planregels zijn de gronden onder andere bestemd voor agrarische bedrijvigheid en een bedrijfswoning. Het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 is conserverend van aard en legt om die reden de bestaande situatie vast. Voorliggend initiatief tot splitsing van de woning in twee afzonderlijke woningen is dan ook in strijd met de planregels.

In artikel 39 lid 13 is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor “Woningsplitsing voor monumenten en bij functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorie”. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden de aanduiding ‘twee-aaneen’ toevoegen ten einde de splitsing van de woning planologisch mogelijk te maken.

Bestemmingsplan Buitengebied – 2012 vernietigd

Op 5 november 2014 is het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 vernietigd door de Raad van State, waarmee ook de wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen. Voor wat betreft het planologisch regiem is nu het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002 van toepassing. In dit bestemmingsplan van 2002 zit een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een extra woning bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle panden. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 36 lid 3 onder f van de planregels.

De gemeente Doetinchem heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de splitsing, mits deze voldoet aan gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is alsnog een toets aan de randvoorwaarden van de vernietigde wijzigingsbevoegdheid gedaan in voor liggende ruimtelijke onderbouwning.

Verder is met de gemeente besproken dat voorliggende ruimtelijke onderbouwning wordt opgesteld ten behoeve van het met omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan (Wabo art 2.1 lid 1 onder a (activiteit bouwen) en onder c (gebruik in strijd met bestemmingsplan)).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie bestaat het projectgebied uit het woonhuis (boerderij) Barlhammerweg 30 te Doetinchem. Het betreft hier de zogeheten T-boerderij met daarachter een tweetal aangebouwde stallen. De 'BOERDERIJ BARLHAM', van het type T-boerderij met twee aangebouwde schuren is gelegen in het buitengebied van Doetinchem en vernoemd naar de gelijknamige havezathe, waarvan de geschiedenis terug gaat tot 1178. De havezathe zelf is verdwenen, maar de omgrachte motte-achtige heuvel waarop het gebouw stond, is nog aanwezig in de nabijheid van de huidige boerderij. De boerderij is gelegen ten noorden van de Barlhammerweg en is opgebouwd uit drie, ten opzichte van de Barlhammerweg, dwars geplaatste bouwdelen: een woongedeelte en twee stallen. De stallen zijn van het woongedeelte gescheiden door een langs geplaatst tussenlid. De achterste stal, gerekend vanaf het woongedeelte, is gebouwd in 1854, de overige bouwdelen dateren vermoedelijk in het eerste kwart van de 20ste eeuw. Ten noorden van het gebied loopt de Oude IJssel.

Woning

De bestaande woning is rechthoekig en bevat 1½ bouwlaag en een zolder. Het in kruisverband gemetselde bakstenen gebouw heeft een gecementeerde plint en is voorzien van een zadeldak met zeeg en wolfeinden, gedekt met gesmoorde Hollandse pannen. De VOORGEVEL is asymmetrisch ingedeeld en bevat op de begane grond links van de deurpartij twee en rechts van de deurpartij vier 6-ruits schuifvensters, voorzien van luiken en ontlast door een strek. De ingangspartij bevat een niet oorspronkelijke voordeur en een 2-ruits bovenlicht boven een geprofileerd kalf. Op de verdieping bevat de gevel drie 2-ruits vensters met een strek. De gevel wordt afgesloten door een op klossen uitgekraagde houten ondersteuning voor het overstekende dakvlak. De twee zijgevels zijn vrijwel identiek en bevatten op de begane grond een 6-ruits schuifvenster (de linker zijgevel één en de rechter zijgevel twee) met luiken en op de verdieping een T-vormig venster met een dubbel 2-ruits onderraam en een rondboog bovenlicht met een 4-ruits waaivormige indeling. De rondboog wordt geaccentueerd door een omlopende halfsteens waterlijst. De dakrand heeft een windveer.

Tussenlid

Het tussenlid tussen de woning en de stal is rechthoekig en bevat één bouwlaag en een zolder. Het in kruisverband gemetselde bakstenen gebouw heeft een gecementeerde plint en is voorzien van een zadeldak, gedekt met gesmoorde Hollandse pannen. De linkergevel (ten opzichte van de voorgevel van de woning!) bevat aan de rechterzijde drie vensters met dubbele 2-ruits draairamen, voorzien van luiken en ontlast door een halfsteens rollaag. Hiernaast bevinden zich een deur met 4-ruits glaspaneel, een 2-ruits venster en een 4-ruits gietijzeren stalvenster met cirkelvormig middenpaneel. De rechtergevel bevat twee deuren, ontlast door een korfboog, vier 5-ruits stalvensters met cirkelvormig middenpaneel en, geheel links, een 4-ruits venstertje. De stalvensters worden ontlast door een halfsteens segmentboogvormige rollaag.

Eerste stal

De eerste stal is rechthoekig en bevat één bouwlaag en een zolder. Het in kruisverband gemetselde bakstenen gebouw heeft een gecementeerde plint en is voorzien van een zadeldak met wolfeinden, gedekt met gesmoorde Hollandse pannen. De linker gevel is asymmetrisch ingedeeld en bevat een hoofdtoegang, ontlast door een steens korfboog, waaruit de dubbele staldeuren zijn verwijderd en vervangen door een bakstenen dichtzetting. Ter hoogte van de aanzet van de korfboog wordt de toegang aan beide zijden geflankeerd door een 7-ruits rondboogvormig afgesloten venster. Links en rechts bevindt zich een enkele staldeur.

De duimen en de grendel rusten respectievelijk op en in een blok natuursteen. Verder bevat de gevel vier 4-ruits stalvensters met cirkelvormig middenpaneel, waarvan er zich één bevindt in de bovengenoemde dichtzetting. Boven de hoofdtoegang bevindt zich een opgeklampte hooideur ontlast door een segmentboog. Deze boog wordt geaccentueerd door een omlopende halfsteens waterlijst. De rechter gevel was vermoedelijk in oorsprong symmetrisch ingedeeld. Zij bevat op de begane grond een hoofdtoegang met dubbele houten deur, ontlast door een korfboog en aan beide zijden geflankeerd.



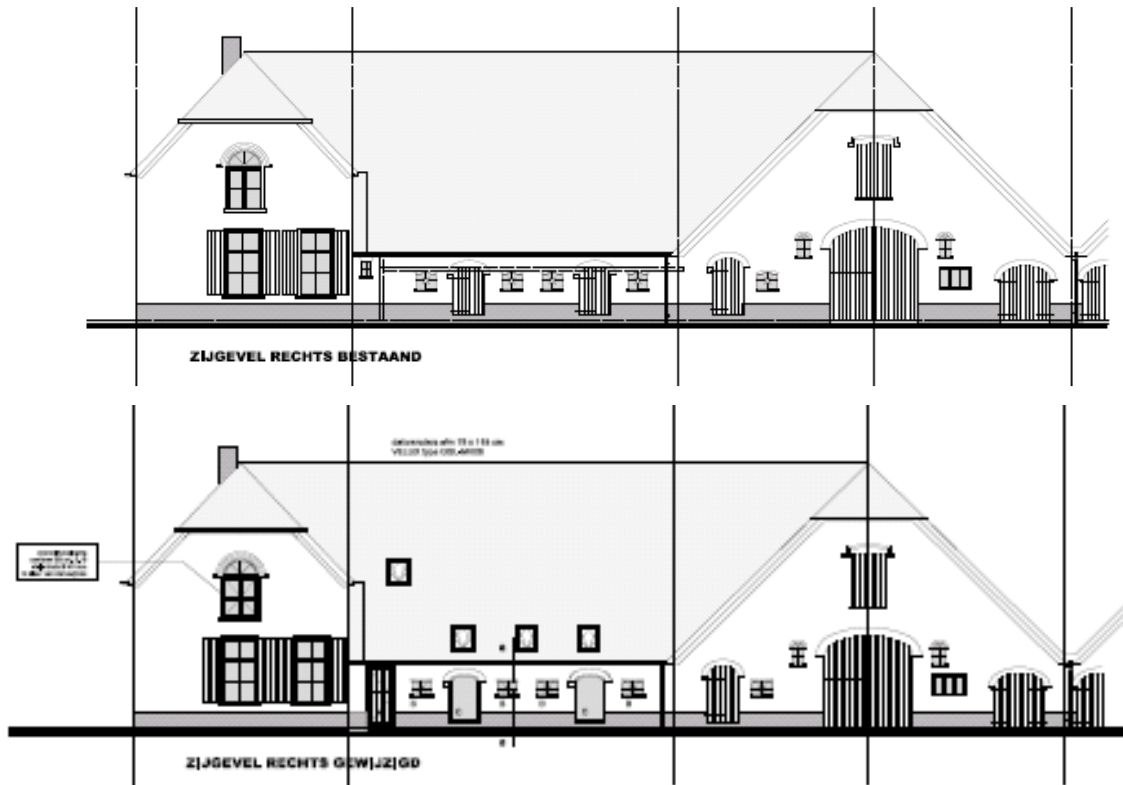
Boerderij Barlham (2014)

In de boerderij is aan de voorzijde het bestaande woonhuis gevestigd. Daarachter liggen de stallen waarvan in de huidige situatie al een deel gebruik wordt ten behoeve van de bedrijfswoning. Op het perceel zelf zijn in de bestaande situatie diverse gebouwen ten behoeve van het aanwezige agrarische bedrijf aanwezig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwning ziet uitsluitend toe op de bedrijfswoning en het daarbij behorende stalgedeelte.

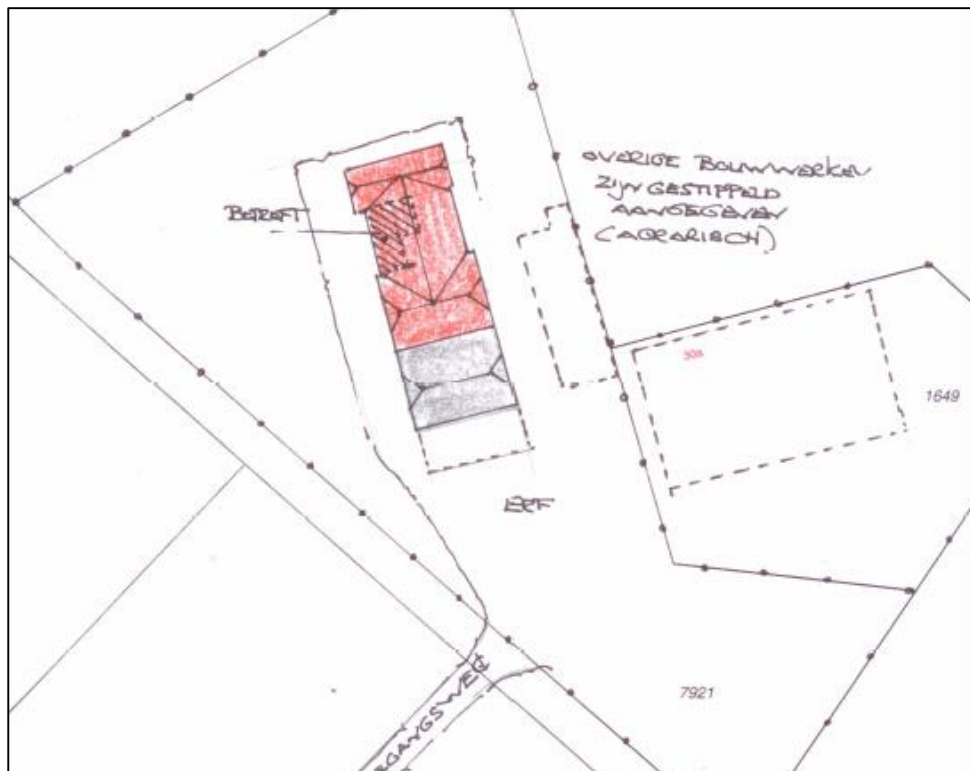
2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling voorziet in de splitsing van het woonhuis en de eerste stal in twee afzonderlijke woningen. Ten behoeve van deze splitsing krijgt de deels al gebruikte stal een nieuwe indeling. Ook zullen er in het tussenlid een aantal extra gevelopeningen gerealiseerd worden ten behoeve van de daglichttoetreding. Dit zal ook gebeuren in de dakconstructie, aan de randen van het dak. De nieuwe plattegrond van de woning zal grotendeels gelijkvloers gerealiseerd worden. Gezien de monumentale waarde van het tussenlid en de stal zal de verbouwing plaatsvinden met respect voor de aanwezige waarden. Deze komen voornamelijk tot uiting in het metselwerk en de gevelopeningen.

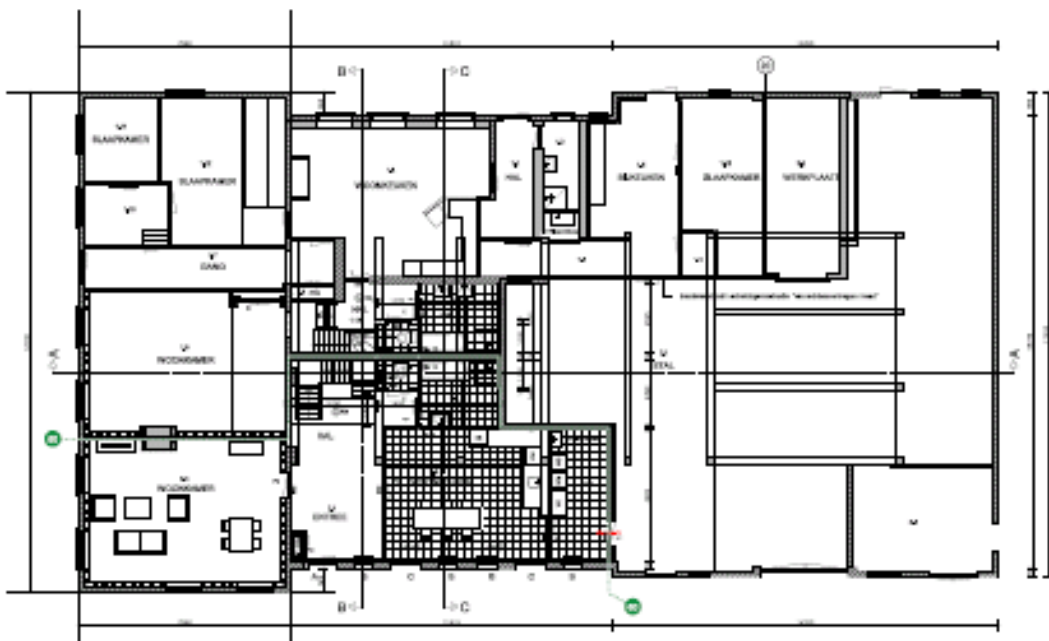
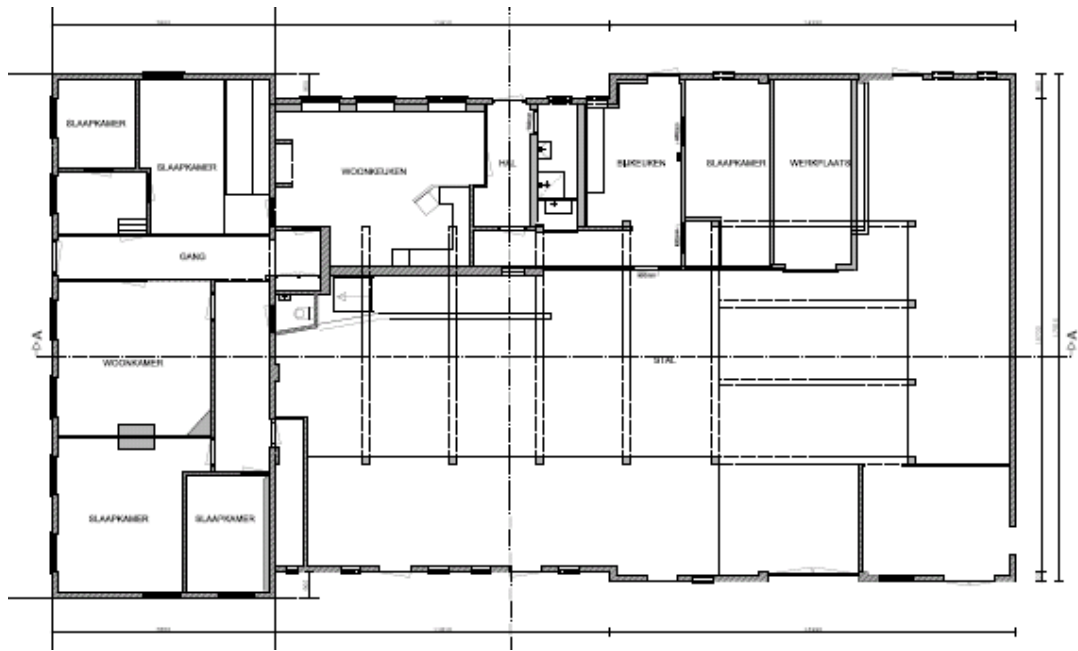
De splitsing is nodig om enerzijds te voorzien in de renovatie en het toekomstig beheer en onderhoud van de woning en anderzijds ten behoeve van mantelzorg. In de figuren op de volgende pagina's is een beeld gegeven van de noodzakelijke aanpassingen van de boerderij en het stalgedeelte. Eveneens is de nieuwe plattegrond van het stalgedeelte weergegeven.



Gevelaanzichten bestaande en nieuwe situatie



Situatietekening boerderij Barham, inclusief uitbreiding woonfunctie



BEGANE GROND GEWIJZIGD

Plattegrond bestaande en nieuwe situatie (begane grond)

3 Beleidskader en haalbaarheid

3.1 Beleid

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling is het relevante beleid op Europees- en Rijks- en Provinciaal niveau buiten beschouwing gelaten. Een uitzondering hierop is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking die op iedere planologische wijziging van toepassing is. Zowel het rijks- als provinciaal beleid is beschreven. Verder is nadrukkelijk gekeken naar de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied - 2012" van de gemeente Doetinchem.

3.1.1.1 *Rijksbeleid - Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder bestaat uit het doorlopen en motiveren van de volgende stappen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de provinciale omgevingsverordening heeft de provincie Gelderland de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen en uitgewerkt in de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de toetsing van dit beleid wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.2.2.1.

3.1.2 **Provinciaal beleid -Omgevingsverordening**

Binnen de provincie Gelderland gelden op dit moment de Gelderse omgevingsvisie en de daarbij behorende omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn op 14 januari 2014 door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. De omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld, de verordening is op 25 september 2014 vastgesteld.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. In de omgevingsverordening is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen.

Concreet betekent dit dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voorziet in een motivering van de behoefte en locatiekeuze volgende de volgende voorkeursvolgorde (Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking):

1. Er wordt voorzien in een actuele behoefte;
2. Indien er sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving onder 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
4. Indien uit de beschrijving onder 3 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
5. Indien uit de beschrijving onder 4 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
6. Indien uit de beschrijving onder 5 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voorliggende ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling waarop de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking op van toepassing is. Onderstaand wordt de locatiekeuze verder toegelicht:

1. De opsplitsing van de bestaande bebouwing in twee afzonderlijke woningen (één nieuwe woning) moet worden gezien als de toevoeging van een stedelijke functie waarop de ladder van toepassing is. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat het om een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaande bebouwing, er vindt geen nieuwbouw plaats. Er is sprake van een actuele behoefte aan woonruimte met bijbehorende voorzieningen op het perceel Barlhammerweg voor de zoon van de eigenaar;
2. De ontwikkeling betreft een herontwikkeling van bestaand cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met inachtneming van de bestaande monumentale waarden. De wijziging bijdraagt aan de instandhouding van het monument en is voorzien binnen bestaande bebouwing (bestaand stedelijk gebied);
3. De uitbreiding wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing (bestaand stedelijk gebied). De volgende stappen van de ladder hoeven niet verder doorlopen te worden. Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid is getoetst of het initiatief in overeenstemming is met de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied - 2012”.

In artikel 39 lid 13 is opgenomen dat Burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij:

- bedrijfswoningen en woningen die monument zijn;
- bedrijfswoningen en woningen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', en;
- bedrijfswoningen en woningen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' waarbij het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft;

de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' of 'twee-aaneen' toevoegen.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden (opgenomen is in hoeverre het initiatief hieraan voldoet):

1. de inhoud van de bedrijfswoning of woning minimaal 1.000 m³ bedraagt;
De woning met stal heeft een inhoud van ruim 3500 m³.
2. de wijziging bijdraagt aan de instandhouding van het monument of de cultuurhistorische waarden van de bedrijfswoning of woning;
De splitsing bijdraagt aan de renovatie en het toekomstige beheer en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.
3. de extra woning voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma;
Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het woningbouwprogramma, ‘Rapportage Taskforce bouwprojecten maart 2013’. Hierdoor is het creëren van nieuwe woningen niet meer mogelijk. Maar in dit besluit is ook besloten dat woningsplitsing van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied mogelijk blijft. Het voorliggende plan voldoet aan dit besluit en is aan de lijst toegevoegd.
4. bij het toevoegen van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', deze maximaal twee woningen toelaat;
Na splitsing zijn er maximaal 2 woningen toegestaan.
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
Na splitsing worden er geen bedrijven, gronden en bouwwerken onevenredig aangetast. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.
6. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing omschrijft op welke wijze de splitsing ruimtelijk, milieutechnisch en beleidsmatig aanvaardbaar is.
7. de overige bij de bestemming behorende aanduidingen en regels in acht worden genomen.
De overige bestemming, zoals de dubbelbestemming waarde – archeologische verwachting 3, alsmede de aanduidingen blijven onverminderd van kracht.

3.1.4 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de splitsing van bestaande bebouwing, en de ontwikkeling van monumentale bebouwing. Eveneens voorziet de ontwikkeling in een nieuwe functie voor de bebouwing voor de toekomst, waarmee ook het toekomstig beheer en onderhoud van de monumentale bebouwing is gewaarborgd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied - 2012”.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de splitsing van de bestaande woning en een aangebouwde stal op het perceel Barlhammerweg 30 te Doetinchem. De ontwikkeling gaat uitsluitend uit van verbouw binnen de bestaande bebouwing en het aanpassen van enkele gevels. Om die reden kan een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De ontwikkeling voorziet in een nieuwe geluidsgevoelige functie.

In de Structuurvisie Doetinchem 2035 is het gemeentelijk geluidsbeleid opgenomen. Het plangebied is volgens de daarbij vastgestelde beleidskaders milieu/geluid niet concreet aangeduid. Gezien de ligging in het buitengebied, mag verondersteld worden dat de geluidsdoelstelling zoals verwoord voor het gebied 'buitengebied' van toepassing zijn. Voor dergelijke gebieden geldt een richtwaarde van 48 dB.

De Barlhammerweg is een landelijke weg met een lage verkeersintensiteit. Er geldt een 60 km/u regime. De Barlhammerweg en de omliggende wegen zoals het Heggeveld worden over het algemeen door het bestemmingsverkeer gebruikt. Daarbij komt dat het perceel Barlhammerweg op meer dan 200 meter van deze wegen gelegen is en daarmee niet binnen de geluidszone ligt. Gezien de beperkte geluidsbelasting als gevolg van de lage verkeersintensiteit op de wegen en gezien de afstand ten opzicht van de mag worden verondersteld dat deze ver onder de richtwaarde van 48 dB blijft. Gesteld kan worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van geluid.

Railverkeerslawaai

Het projectgebied valt niet binnen de geluidszone van een spoorweg. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

Industrielawaai

Het projectgebied valt niet binnen de geluidszone van bedrijvigheid. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.5 Milieuzonering. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Toetsing

De splitsing van de bebouwing op het perceel Barlhammerweg 30 in twee afzonderlijke woningen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

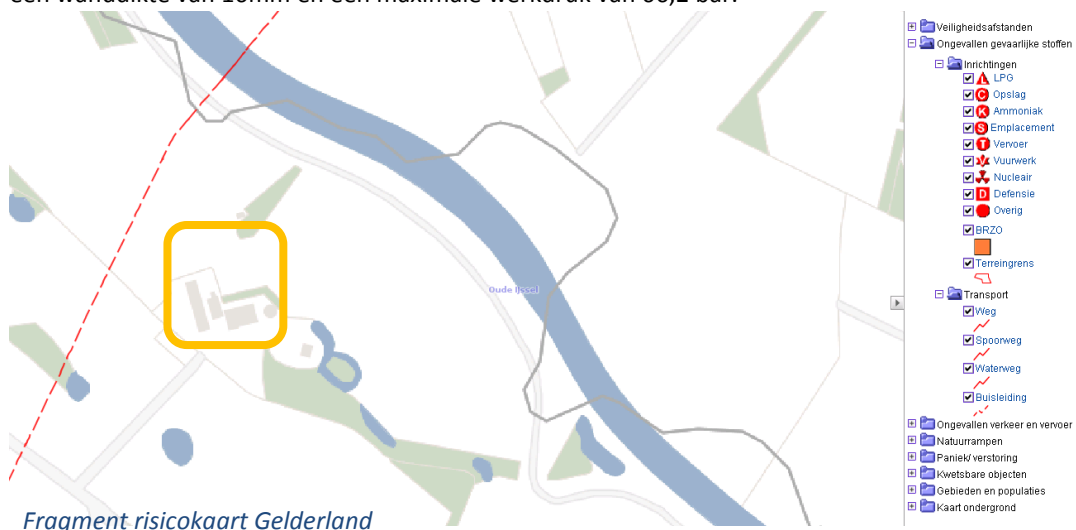
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.2.4 Externe veiligheid

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Toetsing

In de figuur op de volgende pagina is een fragment van de risicokaart van de provincie Gelderland weergegeven. Hier is te zien dat zich in de omgeving van het projectgebied geen stationaire maar wel een mobiele bron bevindt. Het betreft hier een 45 inch buisleiding van de Gasunie. De buisleiding heeft een wanddikte van 16mm en een maximale werkdruk van 66,2 bar.



Fragment risicokaart Gelderland

Uit de Veiligheidsscan die ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied is uitgevoerd, blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico van de buisleidingen nergens overschreden. In het bestemmingsplan is wel een belemmeringstrook aan weerszijde van de leidingen ten grote van 5 meter opgenomen. Dit ten behoeve van het Plaatsgebonden risico.

Voor wat betreft de verantwoording van het Groepsrisico kan worden verondersteld dat gezien het feit dat de oriëntatiewaarde nergens wordt overschreden en gezien de toename van slechts één kleine woning op een afstand van ruim 100 meter van de buisleiding, de ontwikkeling niet leidt tot een toename van het groepsrisico. Om die reden is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid binnen het projectgebied geen knelpunten aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing

In voorliggende situatie wordt een milieuhindergevoelige functie toegestaan, in de vorm van een nieuwe woning. Dit betreft echter een bedrijfswoning van het hier gevestigde agrarische bedrijf. Verder zijn in de directe omgeving geen andere (agrarische) bedrijven aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op de nieuwe woonfunctie. Daarmee vormt de nieuwe woonfunctie ook geen beperking voor bedrijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling.

3.2.6 Water

De watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt 'anders omgaan met water' vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water en ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen.

De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om 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 plangebied.

Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie oktober 2008) is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In de tabel op de volgende pagina wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstopen of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Op alle vragen is met 'nee' geantwoord. Het RO-plan kan om die reden als waterhuishoudkundige niet van belang worden beschouwd. Er zal geen wateradvies bij het waterschap gevraagd worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.2.7 Cultuurhistorie

Archeologie

In het voor het projectgebied geldende bestemmingsplan zijn de archeologische verwachtingen voor de gemeente vertaald naar de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 2. In de regels behorende bij de dubbelbestemming is aangegeven dat bij de oprichting van nieuwe bebouwing groter dan 250 m², archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Afgezien van het feit dat de beoogde ontwikkeling voorziet in de verbouw van een deel van de bestaande stallen op het perceel en deze bebouwing niet groter is dan 250 m² is archeologisch onderzoek dus niet noodzakelijk.

Wel blijft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ gehandhaafd, zodat de bescherming van de mogelijke archeologische waarden voor het gebied ook voor de toekomst gehandhaafd blijft.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

De huidige bebouwing is aangewezen als monument in verband met de hier vroeger aanwezige havezathe. De havezathe zelf is echter verdwenen, waarmee de waarden met name liggen in de aanwezigheid van de omgrachte motte-achtige heuvel waarop het gebouw stond. , is nog aanwezig in de nabijheid van de huidige boerderij. De boerderij is gelegen ten noorden van de Barlhammerweg en is opgebouwd uit drie, ten opzichte van de Barlhammerweg, dwars geplaatste bouwdelen: een woongedeelte en twee stallen. De stallen zijn van het woongedeelte gescheiden door een langs geplaatst tussenlid.

De beschreven waarden van de afzonderlijke delen van de bebouwing zijn uitvoerig aan bod gekomen in paragraaf 1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Wijzigen aan de gevels vinden met name plaats in het zogeheten tussenlid, met respect voor de aanwezige en beschreven waarden. De splitsing draagt bij aan de renovatie en het toekomstige beheer en onderhoud van het monument. Door de bebouwing een nieuwe toekomstbestendige functie te geven zijn de waarden voor de toekomst meer veilig gesteld. Bij de verbouwing van het stalgedeelte wordt rekening gehouden met de geïnventariseerde monumentale waarden / kenmerken.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is er een positieve waardering van de bebouwing in het bestemmingsplan. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.8 Flora en fauna

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woning binnen de bestaande bebouwing op het perceel. De realisatie is uitsluitend intern gericht, waarmee verondersteld mag worden dat er geen beschermde planten- of diersoorten worden aangetast. Een onderzoek naar het aspect flora en fauna is dan ook niet nodig. Verder zijn er ook geen waarnemingen bekend van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied.

Wel geldt de wettelijk bepaalde algemene zorgplicht bij bouwen en verbouwen. Het is mogelijk dat er wel beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn, die door de verbouwwerkzaamheden verstoort worden. Hiervoor dient aandacht te zijn bij mogelijke omgevingsvergunning voor de verbouwing en ook bij de concrete verbouwing zelf

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect flora en fauna er nu geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.2.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het projectgebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de reeds bestaande Barlhammerweg. De Barlhammerweg is een verkeersverbinding die over het algemeen alleen gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer.

De splitsing van de woning zal in beperkte mate gepaard gaan met extra verkeersbewegingen. De Barlhammerweg is meer dan voldoende ingericht om deze 'extra' verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

De splitsing van de woning voorziet in extra parkeerbehoefte. Deze kan meer dan voldoende op eigen terrein opgelost worden.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.2.10 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied is een buisleiding van de Gasunie aanwezig. (zie paragraaf 3.2.4). Deze ligt op een afstand van meer dan 100 meter en is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor het overige zijn er geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

4 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

De ontwikkeling van voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met het verwerken van deze ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan zijn geen kosten gemoeid. Derhalve is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

Het opstellen van een planschade overeenkomst kan beperkt blijven tot een overeenkomst 'geen schade verwacht', aangezien het niet aannemelijk is dat sprake is van planschade.