

Gemeente Doetinchem

**Ruimtelijke onderbouwing
Lubberslaan 18 en 19 te Doetinchem**

Datum: Februari 2013
Project: PSMEI03

OOSTZEE stedenbouw

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Mobil : 06 -444 15 446

info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Plangebied	5
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	6
2. Planbeschrijving	8
2.1. Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur van de omgeving.....	8
2.2. Ruimtelijke structuur en functies van de percelen.....	9
2.3. Ontwikkelingen.....	10
3. Beleidskader	16
3.1. Inleiding	17
3.2. Rijksbeleid.....	17
3.3. Provinciaal beleid	18
3.4. Regionaal beleid	22
3.5. Gemeentelijk beleid.....	23
4. Haalbaarheid	27
4.1. Inleiding	27
4.2. Milieuaspecten	27
4.3. Overige aspecten.....	30
5. Economische uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

- Bijlage 1: Inrichtingsplan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Flora en Fauna onderzoek
- Bijlage 4: Geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 5: Watertoets
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: Concept sloopovereenkomst

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De eigenaren van de percelen Lubberslaan 18 en 19 te Doetinchem hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend die uit twee onderdelen bestaat en betrekking heeft op één ruimtelijk initiatief.

Het eerste onderdeel, voor het perceel Lubberslaan 18, bestaat uit de bouw van een nieuwe woning in ruil voor de sloop van een voormalige paardenstal/varkensschuur (die in het recente verleden in gebruik is geweest als noodwoning), een tweede paardenstal en een aantal broeikassen met tunnels. De bestaande woning blijft daarbij gehandhaafd.

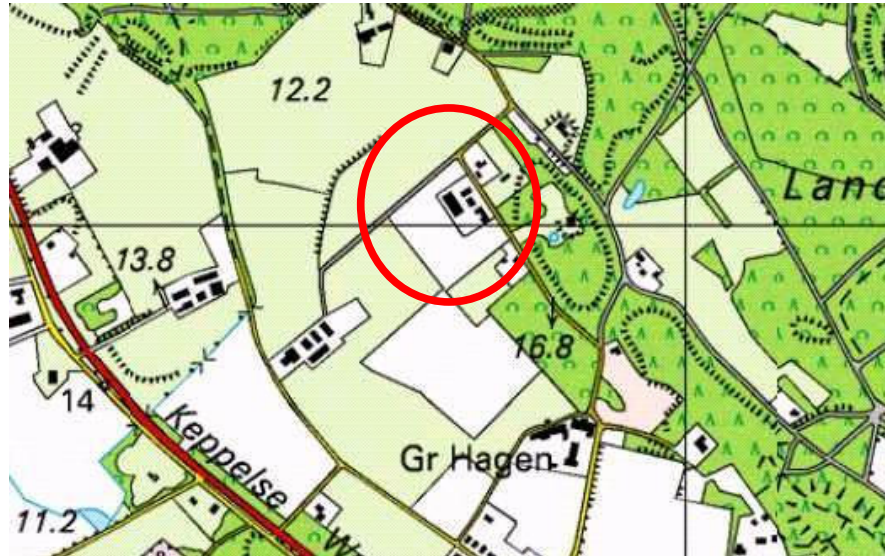
Het tweede onderdeel, voor het perceel Lubberslaan 19, bestaat uit de bouw van twee woningen in ruil voor het beëindigen van een agrarische bedrijf (een varkenshouderij) en de sloop van de daarbij horende bedrijfsbebouwing. De bestaande bedrijfswoning blijft daarbij gehandhaafd en wordt omgezet naar een burgerwoning. De milieuvvergunning van het bedrijf zal worden ingetrokken.

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002. Daarom dient voor beide percelen een nieuw planologisch regiem te worden bepaald. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt hiervoor de basis. In deze onderbouwing wordt beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het bestaande ruimtelijke beleid voor functiewijziging van vrijgekomen gebouwen en op welke wijze voldaan kan worden aan de relevante milieuwetgeving.

Het initiatief is al eerder onderwerp geweest van een planologische procedure. De Rechtbank Zutphen heeft bij uitspraak van 5 september 2012, zaaksnummer ZUT 12 / 149 WABOA 219, het besluit van burgemeester en wethouders van Doetinchem waarbij een omgevingsvergunning (1^e fase) is verleend, vernietigd.

1.2. Plangebied

Het plangebied Lubberslaan 18 en 19 is gelegen ten noordwesten van de kern Doetinchem en bevindt zich in het buitengebied van de gemeente. Het plangebied bestaat uit twee percelen aan weerszijden van de Lubberslaan. Op de volgende afbeeldingen is de topografische ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Topografische ligging van de percelen Lubberslaan 18 en 19 te Doetinchem



Begrenzing van de bouwpercelen

1.3. Geldend bestemmingsplannen

De percelen Lubberslaan 18 en 19 vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002 van de gemeente Doetinchem. Beide percelen hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. Het perceel Lubberslaan 18 heeft daarnaast de dubbelbestemming

'Wonen'. Het perceel Lubberslaan 19 is voorzien van een agrarisch bouwperceel. Het bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002 is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 juni 2004 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 24-01-2005.

Naast het bestemmingsplan Buitengebied is sinds 11 juni 2009 (toen het plan gewijzigd werd vastgesteld) tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied' rechtsgeldig. In dat bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. In het kader van deze bevoegdheid is vervangende nieuwbouw mogelijk indien de bestaande bebouwing niet geschikt is voor hergebruik voor woondoeleinden en indien deze bebouwing geen monumentale status heeft of geen bijzonder karakter heeft.

Als alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden mogen in het kader van deze procedure twee nieuwe woongebouwen worden teruggebouwd ten behoeve van één of twee woningen per gebouw. Daarbij gelden de volgende maatvoeringseisen. De inhoud van alle nieuwe gebouwen gezamenlijk dient kleiner of gelijk te zijn aan de oppervlakte van de te slopen gebouwen minus 75 m² per nieuwe woning, niet zijnde kassen.

Het initiatief op beide percelen past niet in het in planologisch juridische kader van beide bovenvermelde bestemmingsplannen. Het perceel Lubberslaan 18 heeft immers al een woonbestemming. De vigerende bestemmingsplannen maken het niet mogelijk om op percelen met deze bestemming overbodige voormalige bedrijfsbebouwing te slopen in ruil voor een nieuwe woning.

Het perceel Lubberslaan 19 heeft weliswaar een agrarische bestemming waardoor functiewijziging volgens het parapluplan mogelijk zou kunnen zijn, maar de oppervlakte van de gebouwen die voor sloop in aanmerking komen is onvoldoende om twee woningen van de gewenste omvang te bouwen.

Een en ander maakt het noodzakelijk om voor beide percelen een volledige planologische procedure te volgen en voor beide initiatieven maatwerk te leveren op basis van het huidige beleid voor functiewijziging van vrijkomende agrarische bouwwerken (zie hoofdstuk 3).

2. Planbeschrijving

2.1. Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur van de omgeving

De percelen Lubberslaan 18 en 19 te Doetinchem zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. De percelen liggen in het agrarische gebied met landschapswaarden. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van de percelen in het buitengebied weergegeven.



Ligging van de percelen in het buitengebied ten noordwesten van de kern Doetinchem

Doetinchem is een stad en gemeente in de Achterhoek en is gelegen aan de Oude IJssel. De gemeente heeft een oppervlakte van circa 53 km² (waarvan 1.5 km² water). Aan de noordwestrand van Doetinchem bevindt zich een groot industrieterrein. Het plangebied ligt circa 600 meter ten noorden van dit terrein.

Het gebied waar het plangebied deel van uitmaakt ligt op een rivierduin. Dit is te herkennen aan de bestaande lichte hoogteverschillen. De rivierduin ten oosten van de Oude IJssel is ontstaan doordat

stuifzanden uit het rivierdal van de Oude IJssel hier werden opgevangen en vastgehouden door de bestaande vegetatie. Het plangebied (zie de luchtfoto) ligt tevens aan de rand van de Kruisbergse bossen die een belangrijk deel van het rivierduingebied bedekken. Opvallend voor deze bossen zijn de hoogteverschillen. Het hoogste punt ligt op circa 30 meter boven NAP. Het rivierduingebied is overwegend gaaf en duidelijk herkenbaar.

2.2. Ruimtelijke structuur en functies van de percelen

Op onderstaande luchtfoto zijn de percelen Lubberslaan 18 en 19 te Doetinchem weergegeven.



Luchtfoto - Ligging van de percelen Lubberslaan 18 en 19 te Doetinchem

Het perceel Lubberslaan 18 is bebouwd met een woning met bijgebouw, een paardenstal en een paardenstal/varkensschuur. Dit laatste bouwwerk is in de periode 1979 – 2009 in gebruik geweest als noodwoning. De gronden en de gebouwen werden in het recente verleden deels gebruikt door mensen met een beperking in het kader van hondagbesteding. Er ligt ook een biologische tuin. Ten behoeve van dit gebruik en deze tuin zijn een aantal kassen en tunnels geplaatst. Vanuit de Lubberslaan loopt een zandpad in de richting van de paardenstal en de kleine woning. Zuidelijk van het zandpad bevindt zich

een paardenwei. De kleine woning is momenteel niet bewoond. Tussen de paardenstal en de kleine woning is bergruimte aanwezig die in gebruik is voor opslag van materialen voor de biologische tuin.

Het perceel Lubberslaan 19 is een varkenshouderij. Op de locatie is een drietal varkensschuren aanwezig, welke nog in gebruik zijn. Boven de schuur, zuidoostelijk op het erf, bevindt zich een hooizolder. Aan de schuur noordoostelijk op het erf bevindt zich een berging. Rond het erf is beplanting aanwezig met bomen en struiken. Aan de westzijde van de grote varkensschuur bevindt zich een rij met populieren. Verder staat op het perceel nog een bedrijfswoning met aangebouwde garage.

2.3. Ontwikkelingen

Onderdeel Lubberslaan 18

Het onderdeel voor het perceel Lubberslaan 18 te Doetinchem voorziet in het bouwen van een nieuwe woning op de plaats waar momenteel de paardenstal en de paardenstal/varkensschuur gesitueerd zijn. Het perceel wordt gesplitst, zodat er twee afzonderlijke percelen ontstaan, een voor de bestaande woning en een voor de nieuwe woning. De nieuwe woning heeft een inhoud van 622 m³. Het nieuwe bijgebouw van de woning heeft een oppervlakte van 75 m². De dagbesteding is in januari 2011 verplaatst naar Zelhem.

In totaal wordt er circa 296 m² aan opstallen gesloopt op de locatie Lubberslaan 18. Daarnaast zijn er op een andere locatie slooprechten aangekocht om het vereiste aantal te slopen m² volgens de VAB-regeling te bereiken (zie onderstaande tabel).

Te slopen bebouwing Lubberslaan 18	Aantal m²
Paardenstal met opslag (10 x 8 m ² en 5,5 x 7 m ²)	118,50
De paardenstal/varkensschuur met houtopslag (5 x 7 m ² en 4,5 x 4 m ²)	53
Broeikassen (5,5 x 7,5 m ²)	41,25
Tunnels (5 x 10,5 m ² en 4,5 x 7 m ²)	84
Aangekochte slooprechten	400
Totaal	696, 75

Aantal te slopen m²

Voor de bouw van de nieuwe woning is een ontwerp opgesteld (zie de volgende afbeeldingen).



Ligging (in oranje) van de nieuwe woningen en bijgebouwen



Aanzichten van de nieuwe woning met bijgebouw

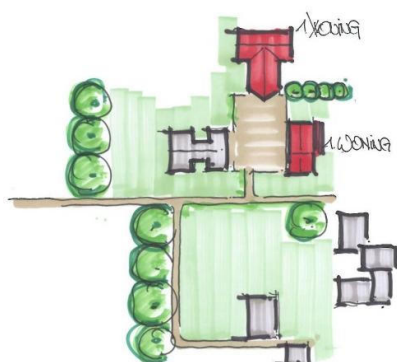
Onderdeel Lubberslaan 19

Het onderdeel voor het perceel Lubberslaan 19 voorziet in de sloop van 720 m² aan varkensstallen en de bouw van twee vrijstaande woningen. Om de locatie de bestemming 'Wonen' te kunnen geven, dient de milieuvergunning voor het bedrijf ingetrokken te worden. Het aantal m² gesloopte bebouwing op het perceel is niet voldoende om twee nieuwe woningen met een gewenste inhoud van 535 m³ per woning te kunnen bouwen. Het VAB-beleid kent - naast sloop als een vorm van verevening voor de bouw van woningen - ook de mogelijkheid om extra volume te realiseren door te kiezen voor natuurontwikkeling.

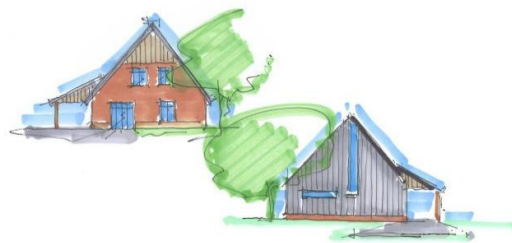
Natuurontwikkeling wordt in dit geval dus aangewend als een vereveningsmaatregel om daarmee een tekort aan sloopecten te compenseren.

De initiatiefnemer heeft voor die mogelijkheid gekozen. De natuurontwikkeling vindt plaats op het perceel aansluitend op bouwperceel en heeft een oppervlakte van 1,2 ha. Het is hierdoor dan mogelijk om twee woningen te bouwen met een volume van 535 m³ per woning. Deze woningen mogen zijn voorzien van aan- en/of bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m² per woning.

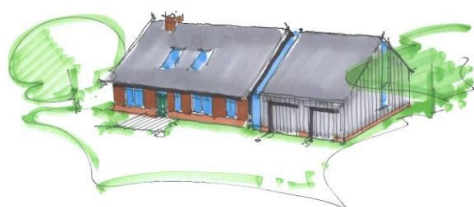
Op de volgende afbeeldingen is de nieuwe situatie voor het perceel Lubberslaan 19 weergegeven.



Piet Lubberslaan, Smatink



Piet Smatink



**Inrichtingsplan**

De percelen Lubberslaan 18 en 19 bevinden zich in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. De percelen zijn gelegen in 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. De belangrijkste kenmerken van dit landschap zijn het reliëf van de bodem en de openheid.



Ligging van de percelen in het landschap

De percelen zijn gelegen op de grens van het uiterwaardenlandschap van de IJssel en de hoger gelegen Kruisbergse Bossen ('Waardevol landschap'). Deze laatste kenmerken zich door dicht bos met enkele onverharde wegen (waaronder de Lubberslaan) die beurtelings door het bos en juist langs de rand van het open gebied lopen. In het bos liggen enkele heidevelden. In het relatief open uiterwaardenlandschap liggen een aantal monumentale bosschages die voor een prachtige coulissenwerking zorgen.. Dit gebied wordt doorsneden door de Koppelseweg van Doetinchem naar Langerak. De percelen liggen in de bosrand met zicht op het open uiterwaardenlandschap (zie de afbeelding op de vorige pagina). Deze kwaliteiten mogen door de realisatie van de nieuwe woningen niet aangetast worden.

Het perceel Lubberslaan 18 wordt gesplitst in twee aparte percelen. Het eerste perceel bevat de bestaande woning met garage. Op het tweede perceel wordt een nieuwe woning met garage gerealiseerd. Deze wordt gebouwd op de plaats van de gesloopte bebouwing. Het perceel van de nieuwe woning krijgt, vanaf de Lubberslaan gezien, een inrit aan de linkerzijde van het nieuwe perceel. Deze inrit loopt tot aan het erf waaraan de woning en het bijgebouw gelegen zijn. De woning komt op relatief grote afstand van de weg te liggen. Aan de voor- en/of achterzijde van de nieuwe woning wordt een terras aangelegd. Op de grens met de Lubberslaan wordt een beukenhaag gerealiseerd, die voor privacy van het perceel zorgt.

Op het perceel Lubberslaan 19 bevindt zich een varkenshouderij. De bestaande woning blijft behouden. Op de plaats van de gesloopte stallen worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De drie woningen krijgen een gezamenlijke inrit, met een gezamenlijk middenerf. De perceelsgrenzen van de drie woningen liggen nog niet vast. Deze zullen bepaald worden zodra de woningen daadwerkelijk verkocht

worden. Nabij elke woning is ruimte ingepland voor een terras, tuin en bijgebouw. De locatie van de bijgebouwen ligt ook nog niet vast. Op de grens met de Lubberslaan worden beukenhagen gerealiseerd. Dit zullen dezelfde type haag zijn als op het perceel Lubberslaan 18.

De bestaande groenstructuur rondom de percelen blijft behouden. Dit is een kwaliteit van het gebied. Dit geldt eveneens voor de openheid ten zuiden van het perceel Lubberslaan 19. De percelen worden landschappelijk ingepast in de omgeving. De bouwpercelen van de woningen worden omsloten door streekeigen groen dat goed aansluit op de omgeving en in harmonie is met het 'Waardevol landschap'.

Om extra bouwvolume te verkrijgen ten behoeve van de gewenste omvang van de nieuwe woningen op het perceel Lubberslaan 19 zullen de agrarische gronden, die het perceel Lubberslaan 19 omsluiten als extensief grasland worden beheerd (zie Landschapsontwikkelingsplan (2008) in par.2.8 Gemeentelijk beleid en Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen in par. 3.3 Provinciaal beleid voor een uitgebreidere beschrijving van 'extensief beheerd grasland'). Aan de zuidoostzijde van het dit graslandperceel zal een meidoornhaag/struweel met een breedte van 7,5 meter ingepland worden om het gebied interessanter te maken voor vogels, insecten en vleermuizen. Tegelijkertijd wordt hierdoor een extra verbindend element tussen de twee landschapstypen, waar het plangebied tussen ligt, gecreëerd. De rest van de percelen blijft onbeplant, waardoor de openheid gewaarborgd wordt. Bestaand groen blijft behouden.

De onderstaande afbeelding geeft het inrichtingsplan voor beide woonpercelen weer. Het inrichtingsplan is ook te vinden in bijlage 1 van dit bestemmingsplan.



Inrichtingsplan

Door de sloop van de gebouwen op 3 locaties, de inpassing van de nieuwbouw in zijn omgeving en de aanleg van nieuwe natuur wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verbetering van kwaliteit op de percelen aan de Lubberslaan 18 en 19 en van de directe omgeving.

3. Beleidskader

2.4. Inleiding

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

2.5. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Enkele bepalingen zijn hier echter van uitgezonderd. Deze hebben betrekking op provinciaal medebewind en op afwijkingmogelijkheden en kunnen pas in werking treden op het moment waarop is voorzien in een wettelijke grondslag voor provinciaal medebewind en voor de mogelijkheid tot afwijking

van algemene regels. Dit betekent tevens dat de artikelen ten behoeve van nationaal belang 13) Erfgoederen van inwerkingtreding uitgezonderd zijn.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen, behalve die voor belang 9) buisleidingen, worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijkswegen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) EHS, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro wordt uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In het Barro zijn geen regels opgenomen met betrekking tot functiewijziging van vrijgekomen locaties in het buitengebied. In het Barro zijn wel regels opgenomen over de planologische bescherming van de EHS. De realisering van de EHS is een taak van de provincie. De Natura 2000-gebieden maken deel uit van de EHS. De locaties van de woningen bevinden zich niet in de EHS of in een Natura 2000-gebied. De gronden waar extra sloop van bebouwing plaatsvindt ten behoeve van de nieuwbouw van een woning op perceel Lubberslaan 18 ligt wel in de EHS. De gevolgen die dat heeft voor de lokale waarden van de EHS worden in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven op basis van de daarvoor bestaande regels.

Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding uit 1998 en hét rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Water krijgt een meer prominente rol bij de inrichting van Nederland.

De beleidslijnen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal bestuursakkoord Water, die inspelen op de verwachte klimaatsveranderingen, zijn een belangrijke impuls voor de koers van het nieuwe waterbeleid. Het hoofdthema is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water.

In paragraaf 'Water' wordt nader ingegaan op de relevante aspecten die een rol spelen bij de waterhuishouding.

2.6. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005-2015

Het Streekplan Gelderland 2005-2015 (vastgesteld op 29 juni 2005) vormt het belangrijkste beleidskader op provinciaal niveau en heeft als hoofddoel de ruimtebehoefte zorgvuldig en in regionaal verband te accommoderen. Het Streekplan is door de inwerkingtreding van de Wro (m.i.v. 01-07-2008) van rechtswege aangemerkt als een structuurvisie.

In het Streekplan wordt geconstateerd dat, vanwege de ontwikkelingen in de sectoren als land- en tuinbouw, in de komende periode veel agrarische gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie zullen verliezen en dus vrijkomen. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt, al dan niet door middel van vervangende nieuwbouw.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving.

Het Streekplan geeft voor het buitengebied een vereveningsmogelijkheid. Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Verevening kan plaatsvinden op twee niveaus: op gebiedsniveau en op locatieniveau. Voor het initiatief is het locatieniveau van toepassing. Hierbij kan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, en dergelijke.

Functiewijziging naar wonen is in het buitengebied mogelijk. Hierbij wordt uitgegaan van een reductie van 50% van de bestaande bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden gebruikt voor wonen. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor woningen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Het Streekplan biedt mogelijkheden om van de in dat plan gehanteerde maatvoering af te wijken door middel van maatwerk, mits deze afwijking past binnen een door de Gedeputeerde Staten geaccordeerde regionale of gemeentelijke beleidsinvulling voor functieverandering. Deze is beschreven in de paragrafen 3.4 en 3.5. Tevens kan van het regionale beleid worden afgeweken indien het initiatief leidt tot een substantiële bijdrage van de ruimtelijke, sociale en/of milieukwaliteit. Dit is hier het geval.

3.3.2 Streekplanuitwerking Ecologische Hoofdstructuur

In mei 2006 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur (EHS)' vastgesteld.

Voor de gehele EHS geldt dat de landschappelijke verwevenheid van natuur, bos en landschapselementen met cultuurgronden dient te worden versterkt.

Voor Oost-Gelderland zijn de volgende kernkwaliteiten beschreven:

- De beken met hun landschappelijke, ecologische en hydrologische samenhang met hun omgeving. In het bijzonder: Lindense Laak en Heksenlaak in de Graafschap, de Winterswijkse beken en de beken op de rand van het Oost-Nederlands plateau.
- De samenhang en verbindingen tussen de grote Oost-Gelderse natuurkernen via kleinere rivieren en beken en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingzones: Dortherbeek, Buursebeek, Berkel, Groenlose Slinge, Veengoot, Baakse beek, Boven Slinge/Bielheimerbeek en Oude IJssel.
- De verbinding tussen de restanten van (natte) heideterreinen, heischrale terreinen en blauwgraslanden binnen de Graafschap (met bijvoorbeeld Groote Veld, Beekvliet) en Winterswijk (met bijvoorbeeld Wooldse veen en Korenburgerveen) door het middengebied van de Achterhoek (met Lievelderveld, Koolmansdijk en, Nijkampsheide, Konijnendijken).
- Het vanuit ecologisch opzicht samenhangend geheel van landgoederen, natuurgebieden, bossen, beken en landschapselementen in het kleinschalige agrarisch cultuurlandschap waarvan soorten als de das, amfibieën, en vleermuizen afhankelijk zijn.

Voor het behoud en de verbetering van de kernkwaliteiten zijn voor Oost-Gelderland de volgende ontwikkelingsopgaven geformuleerd:

- Het terugdringen van stikstofdepositie op natuurterreinen en stikstof- en fosfaatbelasting van beken en andere wateren.
- Het aanleggen van natte landschapselementen voor amfibieën (met name in het middengebied ook buiten de EHS).
- Het verbinden van de belangrijkste natuurkernen (met name Graafschap, Hummelo-Keppel/Slangenburg, Montferland, Needse Achterveld e.o., en Winterswijk) door het realiseren van ecologische verbindingszones en robuuste verbindingen (Veluwe – Duitsland door de Achterhoek, Veluwe - Reichswald door de Liemers) . Met name de verbindingen in verstedelijkende gebieden zoals rond A1 en A/N18, bij Doetinchem en in de Stedendriehoek (Zutphen, Lochem) liggen onder druk, de realisatie behoeft de nodige aandacht.

Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt een ‘nee, tenzij’ benadering. Dit houdt in dat een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De EHS is opgedeeld in drie onderdelen: EHS-natuur, EHS-verweving en EHS-verbinding. Het onderdeel EHS-verbinding bestaat uit zones tussen natuurgebieden waar ruimte moet blijven of voorzieningen gecreëerd moeten worden om het vrije verkeer van dieren tussen deze natuurgebieden mogelijk te maken of te vergemakkelijken.

Het bosgebied van het landgoed Hagen dat aan de percelen Lubberslaan 18 en 19 grenst maakt deel uit van de EHS (EHS-natuur). De locatie waar extra sloop plaatsvindt ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning op het perceel Lubberslaan 18 ligt in een EHS-verbindingszone.

Uit het flora- en faunaonderzoek (zie hoofdstuk 4) is gebleken dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op de EHS.

Om extra slooprechten te verkrijgen wordt er ook bebouwing gesloopt van de varkenshouderij op het perceel Bezelhorstweg 93/93a te Doetinchem. Deze locatie is gelegen in de EHS-verbindingszone en hier wordt 400 m² gesloopt. Deze zogenaamde kneelgevallenrechten kunnen worden ingezet voor de bouw van woningen op maagdelijke locaties. Lubberslaan 18 is echter geen maagdelijke locatie want ook hier wordt bebouwing gesloopt. Met het inzetten van deze rechten wordt een win-win situatie gecreëerd.

De sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing welke plaatsvindt op de locatie Bezelhorstweg 93/93a tast de mogelijkheden tot realisering van voorzieningen ten behoeve van de ecologische verbindingfunctie van het gebied niet aan. Om deze reden passen de plannen binnen het beleid van de streekplanuitwerking en kunnen de plannen gerealiseerd worden.

Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen

De streekplanuitwerking ‘Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen’ is een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005 en is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 16 mei 2006. Waardevolle landschappen zijn gebieden met nationale en provinciale zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het ruimtelijk beleid voor deze gebieden is behouden, versterken en herstellen van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het plangebied ligt binnen het Waardevolle Landschap Hummelo en Keppel, deelgebied 1: Rivierduinen met kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten hiervan zijn: de aanwezigheid van rivierduinen met hoge ruggen en veel microreliëf en de afwisseling van landgoederen, bouwland en grotere bossen. De

kernkwaliteiten mogen niet significant aangetast worden door de ontwikkeling van ruimtelijke plannen in het gebied.

Het plan tast het Waardevolle landschap niet aan. Op het perceel Lubberslaan 18 wordt een nieuwe woning gebouwd op de plaats van de paardenstal en de paardenstal/varkensschuur. Hierdoor neemt de kwaliteit van het perceel toe. Op het perceel Lubberslaan 19 verdwijnt het agrarische bedrijf met de bedrijfsbebouwing en worden er, naast de bestaande bedrijfswoning, twee nieuwe woningen gerealiseerd. Hierdoor vindt er een verbetering van de ruimtelijk en milieuhygiënische kwaliteit van het perceel plaats. Daarnaast worden de aangrenzende agrarische gronden ingezet voor extensief beheerd grasland. Het inrichtingsplan (inclusief de gronden ter compensatie als extensief grasland) kan het naastgelegen natuurgebied Kruisbergse Bossen ecologisch en landschappelijk versterken omdat gekozen wordt voor een extensief beheerd grasland. Door de bemesting te beëindigen en een verschravingsbeheer toe te passen zal zich op den duur een kruidenrijk (schraal) grasland ontwikkelen. De zandbodem van het rivierduin biedt goede potenties voor de ontwikkeling hiervan. Door een kruidenrijk grasland te ontwikkelen ontstaat een mooie overgangszone vanuit het gesloten bos, via de erfbeplanting van de woningen aan de Lubberslaan richting uiterwaarden Oude IJssel.

Om de openheid en de zichtlijn richting de uiterwaarden te behouden is het wenselijk om geen opgaande begroeiing aan de noordwest- en zuidwestzijde van het bouwperceel Lubberslaan 19 (inclusief de aangrenzende gronden voor de compensatie) in te planten. Eventueel kan aan de zuidoostzijde van het graslandperceel een meidoornhaag/struweel ingeplant worden om het gebied interessanter te maken voor vogels, insecten en vleermuizen. Ook wordt hiermee een extra verbindend element gecreëerd tussen de twee landschapstypen waartussen het plangebied gelegen is. Een inrichting (zie bijlage) zoals hierboven beschreven past binnen de kernkwaliteiten die in de EHS geformuleerd zijn voor dit deelgebied.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. Hierbij is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Op het provinciale niveau betekent de invoering van de nieuwe Wet dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen.

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De Provinciale Staten heeft op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De volgende onderwerpen zijn hierin opgenomen:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen en -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening;
- Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- waardevol open gebied;
- Nationale landschappen.

In het kader van voorliggend plan zijn twee onderwerpen relevant. Het betreft hier de onderwerpen verstedelijking en Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De regels uit de verordening schrijven het volgende voor:

Verstedelijking

In de regel is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen werken slechts toegestaan in bebouwd gebied of binnen een stedelijke contour. Het bouwen van woningen in het buitengebied is echter middels een afwijking ook toegestaan wanneer sprake is van functieverandering. Voorwaarde is dan wel dat er sprake is van vervanging van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. Daarnaast is functieverandering alleen mogelijk buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw. Tot slot dient nadrukkelijk stilgestaan te worden bij de landschappelijke inpassing van het plan.

Ecologische hoofdstructuur

De regels van de verordening staan niet toe dat ruimtelijke plannen de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied binnen de EHS significant aantasten. Middels een ontheffing is het mogelijk dat Gedeputeerde Staten wijzigingen binnen een ecologische verbindingszone wel toestaan. Deze wijzigingen dienen dan wel bij te dragen aan de realisering van natuurdoelen, waarbij de kernkwaliteiten zoveel mogelijk worden ontzien. Daarnaast dienen de wijziging en de realisatie van de natuurdoelen gelijktijdig te worden gerealiseerd.

Afweging

Uit de ruimtelijke onderbouwing van het plan blijkt dat het voldoet aan de bovenstaande voorwaarden voor de onderwerpen 'Verstedelijking' en 'Ecologische verbindingszone' en dat het plan daarom past binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

2.7. Regionaal beleid

Functies zoeken plaatsen zoeken functies

De nota 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' (2006) bevat het beleid van de samenwerkende gemeenten in de Regio Achterhoek met betrekking tot de functies die aan vrijgekomen agrarische gebouwen en boerderijen kunnen worden gegeven en met betrekking tot de niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Dit beleid is in de plaats getreden van het streekplanbeleid voor de functieverandering van gebouwen in het buitengebied van de Regio Achterhoek. Centraal in dit beleid staat dat de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied ten minste in stand moet worden gehouden.

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

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale, vrijgekomen en vrijkomende bebouwing in het buitengebied;
- Onderscheid kan worden gemaakt in nevenfuncties en hoofdfuncties;
- Gestreefd wordt naar maatwerk en win-winsituaties;
- Functieverandering moet leiden tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit;
- Aanwezige functies in de omgeving mogen niet worden benadeeld;
- De nieuwe functie moet passen binnen de aard en schaal van de omgeving;

- De nieuwe functie mag karakteristieke of monumentale bebouwing niet onaanvaardbaar aantasten;
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- Voldaan moet worden aan beleid voor beeldkwaliteit en welstand;
- Detailhandel is alleen toegestaan voor streekeigen en/of ter plaatse vervaardigde agrarische producten.

De regionotitie “functies zoeken plaatsen zoeken functies” is als streekplanafwijking geaccordeerd. Deze notitie is de basis voor het beleid van functieverandering. In deze notitie wordt vermeld dat als een initiatief een substantiële bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit er gemotiveerd kan worden afgeweken van het beleid. Er worden meerdere vereveningsmogelijkheden als vereveningsbijdrage opgesomd in deze notitie. Slopen wordt als eerste mogelijkheid vermeld en natuurontwikkeling als tweede mogelijkheid.

In deze notitie wordt de basis gelegd om gemotiveerd af te kunnen wijken van het geformuleerde beleid en om maatwerk te kunnen leveren.

Voor het perceel Lubberslaan 18 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hiervoor wordt de bestaande de paardenstal/varkensschuur en paardenstal gesloopt. Op het perceel Lubberslaan 19 wordt de agrarische functie beëindigd en twee nieuwe woningen gerealiseerd. In totaal wordt 50% van de bebouwing gesloopt en de nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast (zie ook paragraaf 2.3 en 3.5).

2.8. Gemeentelijk beleid

VAB beleid

De raad van de gemeente Doetinchem heeft op 19 maart 2007 het beleidskader ‘Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied’ vastgesteld. In dit beleidskader is de gemeentelijke visie op sloop/hergebruik/behoud van vrijkomende agrarische bebouwing nader 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 bouwkegel (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 ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten.

Op basis van het VAB beleid (‘Nota hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing’) is het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden, een of meerdere nieuwe woningen te bouwen binnen agrarische bouwpercelen. Het principe is dat het oppervlak te slopen schuren (m²) mag worden teruggebouwd als inhoud (m³) voor een woning. In feite biedt 1 m² sloop dus mogelijkheid om 1 m³ woning te realiseren. Hiervan dient 75 m² per woning te worden afgetrokken voor de aan- en bijgebouwen. Het VAB-beleid kent de mogelijkheid om extra volume te realiseren door te kiezen voor natuurontwikkeling.

Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid om op andere locaties te slopen dan op de bouwlocatie. Hierdoor worden kansen gecreëerd om onwenselijke situaties in het buitengebied op te lossen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan (intensieve) veehouderijen in de EHS.

Lubberslaan 18

Op het perceel Lubberslaan 18 wordt in totaal 296 m² aan opstallen gesloopt, waaronder de paardenstal/varkensschuur die vanaf de zomer 1979 tot en met de zomer van 2009 bewoond is geweest. Dit strijdig gebruik is beëindigd en deze voormalige paardenstal/varkensschuur maakt onderdeel uitmaakt van de sloop. Dit zou betekenen dat de nieuwe woning maar een inhoud van 296 m³ zou mogen krijgen. De nieuwe woning krijgt een inhoud van 622 m³ en krijgt 75 m² aan bijgebouwen. Het college van B&W heeft aangegeven mee te willen werken aan de bouw van een woning van 622 m³ en 75 m² aan bijgebouwen (gelijk aan de woningen op het perceel Lubberslaan 19) indien slooprechten worden aangekocht. Het aankopen van slooprechten op een andere locatie dan de bouwlocatie is in overeenstemming met het VAB-beleid.

Deze slooprechten hebben betrekking op het slopen van agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Bezelhorstweg 93/93a te Doetinchem. De agrarische functie van dit agrarische bedrijf komt te vervallen. Dit perceel is gelegen binnen de EHS. Zie onderstaande uitsnede.

Met de sloop van deze bebouwing wordt een knelpunt - te weten; het verdwijnen van een intensieve veehouderij - in de EHS opgelost. Het verdwijnen van de agrarische functie leidt tot versterking van de EHS ter plaatse.



Ligging locatie Bezelhorstweg 93/93a binnen EHS - ecologische verbindingszone

Het aantal gesloopte m² op de 'knellootatie' tezamen aantal gesloopte m² bebouwing op perceel Lubberslaan 18 worden ingezet om de bouw van een woning met een inhoud van 622 m³ en 75 m² aan bijgebouwen mogelijk te maken.

Lubberslaan 19

Op het perceel Lubberslaan 19 wordt 720 m² aan bedrijfsbebouwing. Op het grond van het VAB beleid betekent dit dat er een woning terug zou kunnen worden gebouwd van 645 m³ en 75 m² aan aan- en bijgebouwen, danwel twee woningen van totaal 570 m³ met 150 m² aan aan- en bijgebouwen (per woning is dit 285 m³ met 75 m² aan aan- en bijgebouwen). De initiatiefnemer wil extra volume (500 m³) realiseren door te kiezen voor natuurontwikkeling op het aangrenzende perceel.

In totaal 1220 m² stallen als grondslag voor de nieuwbouw op het perceel. Het is hierdoor mogelijk om twee woningen te realiseren van 535 m³ met per woning 75 m² aan aan- en bijgebouwen.

Te slopen bebouwing Lubberslaan 18	Aantal m²
Paardenstal met opslag (10 x 8 m ² en 5,5 x 7 m ²)	118,50
De paardenstal/varkensschuur met houtopslag (5 x 7 m ² en 4,5 x 4 m ²)	53
Broeikassen (5,5 x 7,5 m ²)	41,25
Tunnels (5 x 10,5 m ² en 4,5 x 7 m ²)	84
Aangekochte slooprechten	400
Totaal	696,75

Te slopen bebouwing Lubberslaan 19	Aantal m²
Bedrijfsbebouwing	720
Natuurontwikkeling Lubberslaan 19	500

Overzicht	
Totaal te slopen	1516,75
Totaal nieuw terug te bouwen:	
- Lubberslaan 19	2 woningen a 535 m ³ en 75 m ² per woning aan aan- en bijgebouwen
- Lubberslaan 18	1 woning a 622 m ³ en 75 m ² aan aan- en bijgebouwen

Landschapsontwikkelingsplan (2008)

Ook past de uitvoering van de initiatieven binnen de te behouden en ontwikkelen landschappen, zoals in het Landschapsontwikkelingsplan beschreven zijn:

Richtlijnen Landschapsontwikkelingsplan (LOP) – Werkboek: 'Randen van allure langs de oerrijke Oude IJsselstroom'

Voor de zone waarin het plangebied valt geeft het LOP de volgende karakteristieke, te stimuleren landschapselementen:

- Boszomen met weides op duinen
- rietstroken in doorbraken
- kruidenrijke randen langs wegen, ommetjes en akkers
- elzensingels en meidoornhagen langs kavelgrenzen ten westen rivier

Door het realiseren van een extensief beheerd, kruidenrijk grasland met een meidoornstruweel wordt invulling gegeven aan 2 van de 4 te stimuleren landschapselementen. Verder wordt in het LOP in het

algemeen voor de rivierduinen als te behouden en herstellen kwaliteiten genoemd: het herstellen van (paarden)weiden en herstel en goed beheer van meidoornstruwelen, solitaire bomen, oude erfbepanting incl. hoogstamboomgaarden e.d. Een extensief beheerd, kruidenrijk grasland eventueel met meidoornstruweel past dus uitstekend binnen de doelstellingen van het LOP voor dit deelgebied.

Richtlijnen voor aanplant en beheer zijn:

Extensief graslandbeheer

- 1 a 2 keer per jaar maaien (bij voorkeur gefaseerd, zodat er altijd nog zones beschikbaar zijn voor vlinders en andere insecten, ook in de winter voor overwinterende eitjes, rupsen en poppen)
- Maaisel afvoeren t.b.v. verschraling
- Zeer extensieve begrazing, bijvoorbeeld met schapen is een te overwegen optie

Meidoornstruweel langs graslandperceel

- 80-90% meidoorn
- 10-20 % inheems bosplantsoen

De hierboven vermelde richtlijnen voor de aanplant en het beheer van het grasland zal in een overeenkomst worden vastgelegd.

Conclusie toetsing aan het beleid

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid en ook niet met het gemeentelijk beleid. Met de uitvoering van het initiatief vindt:

- door de sloop van de overbodige verouderde bebouwing op de locaties Lubberslaan 18 en 19 alsmede op de locatie Bezelhorstweg 93/93a en
- door een verantwoorde landschappelijke inpassing van de nieuwbouw en
- door de ontwikkeling van nieuw natuur

een verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit waaronder de landschappelijke kwaliteiten en met het beëindigen van de agrarische activiteiten (en de toekomstige intrekking van de milieuvergunningen) wordt ook een bijdrage geleverd aan de verbetering van de milieukwaliteit zoals minder stank, minder vermessing, minder stof, minder verkeersbewegingen van zwaar transport van en naar het agrarische bedrijf en het vervallen van het personenvervoer naar dagbesteding op Lubberslaan 18.

Op basis van de huidige milieuvergunning van het agrarisch bedrijf op het perceel Lubberslaan 19 kunnen 360 vleesvarkens worden gehouden. Deze vergunning zal worden ingetrokken. Hierdoor neemt ammoniakdepositie in de omgeving af. Zeldzame plantensoorten in bij de EHS kunnen door deze afname beter gedijen en de meer algemene soorten terugdringen.

3. Haalbaarheid

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied.

Door tijdsverloop zijn de resultaten van een tweetal onderzoeken nader bezien. Het betreft het bodemonderzoek en het flora en faunaonderzoek. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar de betreffende aspecten bodem en flora en fauna. De resultaten van de andere onderzoeksrapporten ondervinden geen vermeldingswaardige effecten door het tijdsverloop.

3.2. Milieuaspecten

Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoering een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit voor de gronden waarop een nieuwe ontwikkeling gaat plaatsvinden. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

In mei 2009 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder kort samengevat.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, zwak siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Vanaf 4,0 m-mv is de ondergrond plaatselijk zwak grindig en zwak lemig. In de ondergrond, op een diepte van circa 3,5 m-mv, komen plaatselijk leemlaagjes voor. De ondergrond is plaatselijk zwak oerhoudend en matig gleyhoudend. In zowel de bovengrond als in de ondergrond zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Alleen in de toplaag ter plaatse van boring D15 zijn betonresten aangetroffen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven van een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht (zie de afbeeldingen onderaan deze paragraaf):

Deellocatie A: voormalige ondergrondse tank nabij varkensschuur Lubberslaan 19

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met zink. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Deellocatie B: voormalige ondergrondse tank nabij woonhuis Lubberslaan 19

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. De verhoogde xylenen concentratie wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door een verhoogde rapportagegrens als gevolg van een storende component in het grondwatermonster. Formeel dient het monster als licht

verontreinigd te worden aangemerkt. Econsultancy acht echter het niet waarschijnlijk dat het grondwatermonster daadwerkelijk licht verontreinigd is met xylenen.

Deellocatie C: voormalige ondergrondse HBO tank nabij woonhuis Lubberslaan 18

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In zowel de ondergrond als in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

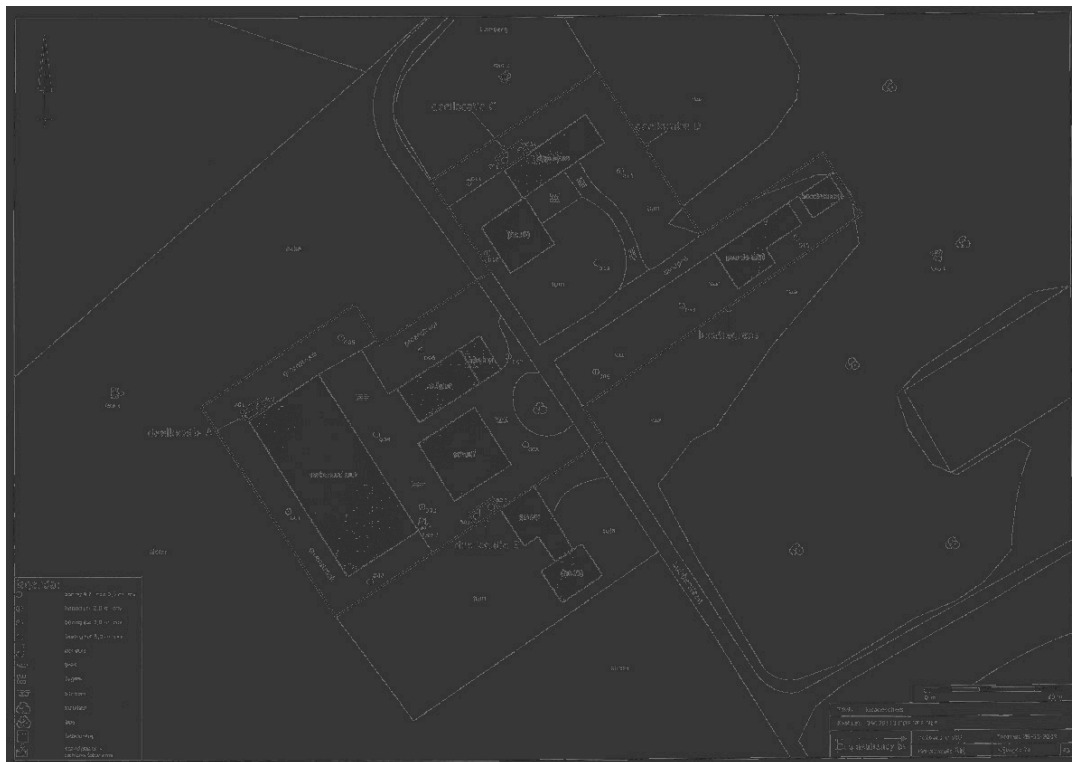
Deellocatie D: overig terreindeel

Zeer lokaal in de bovengrond zijn in het opgeboorde materiaal betondeeltjes aangetroffen. De zintuiglijk schone bovengrond van het noordoostelijk terreindeel is licht verontreinigd met PAK. Het PAK-gehalte overschrijdt de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone bovengrond van het zuidwestelijk terreindeel zijn geen verontreinigingen aangetoond. De ondergrond is licht verontreinigd met koper. De lichte koperverontreiniging in de ondergrond houdt hoogstwaarschijnlijk verband met de natuurlijke aanwezigheid van koper in de bodem.

Conclusie en advies

Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond bijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Het onderzoeksrapport dateert van mei 2009 en is dus inmiddels meer dan 3 jaar oud. Gedurende deze periode hebben zich op de percelen Lubberslaan 18 en 19 geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. Dat wil zeggen dat de resultaten en conclusies van het onderzoek nog onverkort gelden.



Boorlocaties uit het bodemonderzoek

Akoestiek

Ingevolge de Wet Geluidshinder (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/uur-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.

De Lubberslaan is een semi-verharde weg en is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De maximale snelheid bedraagt 30 km/uur. De Lubberslaan loopt midden door het Kruisbergsebos. De weg is particulier eigendom. De wegen zijn openbaar toegankelijk, maar het onderhoud dient door de eigenaren uitgevoerd te worden. Door de bouw van drie nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen niet significant toenemen. Een akoestisch onderzoek is volgens de gemeente niet noodzakelijk, omdat de voorkeursgrenswaarde niet overschreden zal worden.

Lucht

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 500 woningen (dit is de 1% grens).

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.

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 voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via de weg, spoor of buisleidingen). Er dient voldoende afstand in acht genomen te worden tussen risicovolle bedrijven of routes voor gevaarlijke stoffen én (beperkt) kwetsbare objecten.

In en om de projectlocatie bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het BEVI. De wegen rondom de projectlocatie worden niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast bevinden zich op de projectlocatie geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren.

Geconcludeerd wordt dat wat betreft de externe veiligheid er geen belemmeringen geconstateerd zijn voor de realisatie van het project op de projectlocatie. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bedrijvigheid

Nabij het plangebied liggen geen bedrijven die op basis van de planologisch-juridische situatie en op basis van de vergunde situatie ex. Wet milieubeheer een belemmering kunnen vormen voor de bouw van de geplande woningen. Evenmin worden bestaande bedrijven buiten het plangebied ten gevolge van de realisatie van de nieuwe woningen beperkt in hun bedrijfsvoering.

3.3. Overige aspecten

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 verblijfplaats. De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en natuurgebieden beschermd moeten worden. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen.

In de omgeving van het plangebied zijn talrijke beschermde en zeldzame soorten waargenomen. Deze waarnemingen hebben voornamelijk betrekking op het ‘Landgoed Hagen’ en niet op het plangebied zelf.

In mei 2009 is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van dit bestemmingsplan. Hieronder zijn de conclusies uit dit rapport beschreven.

Lubberslaan 18

De paardenstal en kleine woning zijn deels toegankelijk voor broedvogels. Achter een betimmering van de kleine woning is een nestrest waargenomen. De zolder boven de paardenschuur is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen vanwege het ontbreken van dakbeschot en het open en tochtige karakter. De zolderruimte boven de kleine woning is in gebruik voor woondoeleinden. Wegkruipmogelijkheden voor vleermuizen ontbreken. De ruimte achter de betimmering is niet geschikt voor vleermuizen. Er zijn geen sporen van de steenmarter gevonden. De afwezigheid van de steenmarter is mogelijk toe te schrijven aan het nog intensief in gebruik zijn van de bebouwing. In de tuin van het woonhuis is een siervijver aanwezig. Beschermd amfibieën en vissen zijn niet te verwachten. Tijdens het veldbezoek is geen geschikt habitat voor libellen en vlinders aangetroffen. Er zijn geen beschermde planten waargenomen of te verwachten.

Lubberslaan 19

De varkensschuren op het erf van Lubberslaan 19 zijn niet erg geschikt voor broedvogels. Slechts aan één schuur is een nestrest van een merel aangetroffen. In de opgaande begroeiing van bomen kunnen algemene vogelsoorten nestgelegenheid vinden. Het kan niet worden uitgesloten dat zich in de populieren langs de varkensschuur holtes bevinden die in gebruik zijn door spechten. De schuren zijn ongeschikt voor het vormen van vleermuiskolonies. In de varkensschuren zijn geen toegankelijke verblijfmogelijkheden voor vleermuizen. Rond de varkensschuren bevinden zich opslagplaatsen van hout, stenen en dakpannen, waaronder kleine holen zijn aangetroffen die mogelijk in gebruik zijn door kleine marterachtigen. Er zijn geen sporen van de steenmarter aangetroffen. Op de onderzoekslocatie is geen geschikt voortplantingswater aanwezig waar amfibieën en vissen gebruik van kunnen maken. Tijdens het veldbezoek is geen geschikt habitat voor libellen en vlinders aangetroffen. Er zijn geen beschermde planten waargenomen of te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten

Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor vleermuizen wordt geadviseerd zoveel mogelijk bomen te laten staan, omdat deze deel kunnen uitmaken van foerageerhabitat en als oriëntatie kunnen dienen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied zelf behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waardoor er officieel geen onderzoekspllicht is op de effecten van de ingreep op de kernkwaliteiten van het aangrenzende EHS-gebied. Omdat het plangebied op minder dan 250 meter afstand is gelegen van de EHS en het Waardevolle landschap is er wel gekeken naar de effecten. Het plangebied krijgt drie nieuwe woningen. Ten opzichte van het huidige ruimtegebruik is er sprake van een verbetering van de omgevingscondities door de afname van ammoniakuitstoot. Per saldo zal het bebouwde oppervlak niet toenemen. Er zal geen sprake zijn van een significante toename van verkeersbewegingen. Doordat de omgevingscondities niet verslechteren zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de kernkwaliteiten van de EHS-gebied. De onderzoekslocatie is overigens niet gelegen in de nabijheid van een Natura-2000 gebied.

Conclusie

Indien de populieren op de onderzoekslocatie worden gekapt, dient vooraf vastgesteld te worden of er holtes aanwezig zijn die in gebruik zijn door spechten. Deze kunnen het beste worden geïnspecteerd als er geen blad aan de bomen zit. Indien er bomen er bomen worden gekapt met holtes die in gebruik zijn door spechten, is voor het kappen daarvan ontheffing noodzakelijk. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere soort(groepen) wordt niet noodzakelijk geacht. Een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfsplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is. Verder dienen alle ruimtelijke ingrepen geheel plaats te vinden of te starten buiten het broedseizoen.

Het flora en faunaonderzoek is in mei 2009 uitgevoerd. De geschiktheid van de (te slopen) gebouwen en de gronden als biotoop voor beschermde soorten was beperkt. De bebouwing was ongeschikt voor vleermuizen, sporen van de steenmarter zijn niet aangetroffen. De populieren langs de varkensschuur van Lubberslaan 19 kunnen geschikt zijn voor nesten van spechten. Voorafgaand aan een mogelijke kap van deze bomen zal een inspectie worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dit tijdsverloop en de mogelijke consequenties daarvan voor de resultaten van dat onderzoek heeft overleg plaatsgevonden met de ecooloog van de Stichting Staring Advies. Hij stelt dat de bevindingen van dat onderzoek nog steeds actueel zijn.

Water

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

In mei 2009 is een geohydrologisch onderzoek en in juli 2009 is een watertoets uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 4 en 5 van dit bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn in onderstaande paragraaf verwerkt.

Watersysteem van de projectlocatie

Infiltratie

De haalbaarheid van ondergronds infiltreren van hemelwater is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Voor het creëren van een infiltratievoorziening is een doorlatendheid van minimaal 0,5 m/d nodig (waterschap Rijn en IJssel hanteert minimaal 0,4 m/d). Na verloop van tijd zal de doorlatendheid echter afnemen als gevolg van verontreinigingen, slibvorming, etc. Derhalve wordt bij voorkeur een minimale doorlaatfactor (k-waarde) aangehouden van 1,0 m/d.

De doorlatendheid van de bodemlagen van het plangebied is goed tot zeer goed. Voor de bovenste, zeer fijne zandlagen wordt geadviseerd uit te gaan van een gemiddelde k-waarde van 2,00 m/d. De bodemlagen die zich bevinden op circa 2,00 m-mv en dieper zijn voornamelijk opgebouwd uit matig fijn zand en hebben daarom een k-waarde groter dan 2.

Grondwaterstand

In het plangebied kan uitgegaan worden van een GLG (gemiddelde laagste grondwaterstand) van 10,3 m +NAP en een GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) van 10,8 m +NAP.

Oppervlaktewater

Ter plaatse van de projectlocatie bevindt zich geen oppervlaktewater.

Riolering

De kavels Lubberslaan 18 en 19 zijn aangesloten op het gemeentelijk drukriool. Uitgangspunt bij de dimensionering van een drukriool is dat alleen het huishoudelijk afvalwater verwerkt wordt en dat het hemelwater ofwel wordt afgevoerd naar oppervlaktewater ofwel infiltreert in de bodem.

Duurzaamheid

Bij de uitvoering van het project wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Waterhuishoudkundige aspecten

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slotjes of andere wateren?	Ja Nee Ja Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee

	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
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

Riolering en afvalwaterketen

Lubberslaan 18: het afvalwater neemt toe door de realisatie van een tweede woning. Het afvalwater wordt afgevoerd via het drukriool. Het hemelwater van het nieuwe verharde oppervlak wordt niet afgevoerd via het drukriool.

Lubberslaan 19: ervan uitgaande dat de varkensstallen niet zijn aangesloten op het drukriool, neemt het afvalwater toe door de realisatie van twee nieuwe woningen. De ombouw van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning heeft waarschijnlijk een minimale toename van afvalwater tot gevolg. Het afvalwater wordt afgevoerd via het drukriool. Het hemelwater van het nieuwe verharde oppervlak wordt niet afgevoerd via het drukriool.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. Het plan voorziet in een totaal van 757 m² verhard oppervlak. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het drukriool maar volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren behandeld. In het plan is geen ruimte gereserveerd voor infiltratievoorzieningen, wadi's, bergingsvijvers, etc. Zoals het plan er nu ligt, moet het bergen en infiltreren van regenwater in één of meer ondergrondse voorzieningen gevonden worden.

Grondwateroverlast

In het plangebied bevindt zich een slecht doorlatende leemlaag op 3,40 m-mv. De historische Hoogste Grondwaterstand bevindt zich echter dieper dan deze leemlaag. De kans op grondwateroverlast is derhalve miniem. Tevens is er binnen het plangebied sprake van matige kwel, waarvan echter geen grondwateroverlast te verwachten is.

Natte Natuur

Het plangebied bevindt zich op ongeveer 150 m van een gebied 'Natte Landnatuur', zoals gekwalificeerd in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan. Binnen de functie Natte Landnatuur worden bestemmingswijzigingen beoordeeld volgens het 'nee, tenzij...' principe. Gezien de afstand tot het plangebied, gecombineerd met de beperkte omvang van het plangebied, zijn negatieve effecten voor het natuurgebied zeer marginaal, indien al aanwezig.

Conclusie

De ruimtelijke consequenties als gevolg van bovenstaande watergerelateerde zaken is gering. Er is bovengronds geen ruimte gereserveerd voor oppervlakkige berging. Het bergen en infiltreren, zal ondergronds moeten geschieden en zal daarom praktisch geen ruimtelijke consequenties met zich meebrengen. De definitieve keuze omtrent het toe te passen afkoppelsysteem en de verdere uitwerking van het waterhuishoudingsplan dient in overleg te gebeuren met de ontwikkelaar, de gemeente en het waterschap.

Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het verplicht om de archeologische waarden in een vroeg stadium bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemwerkzaamheden worden uitgevoerd. 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.

In april 2009 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek en karterend onderzoek, Econsultancy, 21 april 2009). Dit onderzoek bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van dit bestemmingsplan. Hieronder zijn de resultaten kort samengevat.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat het plangebied zich naar verwachting grotendeels bevindt op een dekzandrug en deels binnen een NW-ZO georiënteerde hoge landduin ligt. Binnen het plangebied wordt een eerdlaag (A-horizont) van > 50 cm dik verwacht. Mogelijke archeologische resten, daterend vanaf het Laat-Paleolithicum, worden verwacht onder de eerdlaag en in de top van de dekzandrug/hoge landduin (oorspronkelijke C-horizont).

Het plangebied is deels bebouwd. De nieuwbouw aan de Lubberslaan 18 en 19 komt grotendeels binnen de slooplocaties te liggen. Volgens de opdrachtgevers hebben achter en naast de bestaande bebouwing aan de Lubberslaan 18 bomen gestaan die met wortels en al gerooid zijn. In de jaren '70 hebben rondom en ter plaatse van de bebouwing aan de Lubberslaan 18 graafwerkzaamheden plaatsgevonden tot een diepte van minimaal 3 m-mv. De grond is vervolgens weer aangevuld. Onder een deel van de paardenstal, tevens behorende tot het erf Lubberslaan 18, is een zinkput aanwezig. Alle varkensstallen aan de Lubberslaan 19 zijn volledig voorzien van mestkelders. Te verwachten is dat ten tijde van de toen uitgevoerde graafwerkzaamheden (een deel van) het oorspronkelijke bodemprofiel, en dus mogelijk aanwezige archeologische resten, verstoord zijn geraakt.

Binnen het deel van het oppervlak van de nieuwbouw die binnen de slooplocaties liggen worden daarom geen in situ aanwezige archeologische resten meer verwacht. Buiten het oppervlak van de te slopen bebouwing wordt de kans op het voorkomen van archeologische resten hoog geacht.

Tijdens het karterend booronderzoek is vastgesteld dat de bodemopbouw bestaat uit een eerdlaag op dekzand. Ter plaatse van het zuidwestelijk deel van het terrein behorende tot het erf gelegen aan de Lubberslaan 19 bevindt zich een 50 tot 80 cm dik pakket ophoogzand, welke in een eerder stadium op de eerdlaag is aangebracht. Onder de eerdlaag werden geen restanten van oudere (podzol)bodems aangetroffen, maar het oorspronkelijke moedermateriaal, dekzand. De eerdlaag ter plaatse van het noordoostelijke deel van het erf gelegen aan de Lubberslaan 18 en ter plaatse van het gehele terrein behorende tot het erf gelegen aan de Lubberslaan 18 is vergraven tot in de C-horizont, hetgeen zich uit in een zogenaamde menglaag of A/C-horizont. De top van het onverstoord moedermateriaal ligt binnen het gehele plangebied tussen 60 en 180 cm beneden het huidige maaiveldniveau.

Ter plaatse van het westelijk terreindeel behorende tot het erf aan de Lubberslaan 18 is in het vergraven pakket baksteen, puin en piepschuim aangetroffen. Behalve een fragmentje houtskool ter plaatse van de boring die gezet is in het uiterst zuidelijk deel van het terreindeel behorende tot het erf gelegen aan de Lubberslaan 19 zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van het karterend booronderzoek kan worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied waarschijnlijk geen

archeologische vindplaatsen uit de vroegere prehistorie (Laat-Paleolithicum, Mesolithicum) aanwezig zijn.



Een karterend booronderzoek geeft echter geen definitief uitsluit over de aan- of afwezigheid van archeologische resten uit latere periodes (Neolithicum-Middeleeuwen). Met name diepere grondsporen als paalgaten en waterputten kunnen onder het esdek bewaard zijn gebleven. De verstoorde laag onder het esdek (A/C-horizont) is dermate dun (20 tot 30 cm) dat de aanwezigheid van diepere grondsporen niet kan worden uitgesloten. Alleen ter plaatse van het westelijk terreindeel behorende tot het erf gelegen aan de Lubberslaan 18 is de verstoring dermate diep dat dergelijke sporen zijn uit te sluiten. Omdat niet kan worden uitgesloten dat diepere grondsporen vanaf het Neolithicum onder het esdek en de verstorende menglaag hieronder bewaard zijn gebleven, wordt de aanbeveling gedaan een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren, mits de geplande bodemverstorende activiteiten tot in de onverstoorde C-horizont plaatsvinden. Op bovenstaande afbeelding is per boring de diepte aangegeven waarbinnen graafwerkzaamheden geen invloed hebben

op mogelijke archeologische waarden. Hierbij dient een marge van 20 cm te worden aangehouden. Dit is in overeenstemming met de regionaal archeoloog.

De vastgestelde verstoringsdieptes op het perceel Lubberslaan 19 zijn dusdanig dat de bouw van de nieuwe woningen met bijgebouwen geen problemen zal opleveren. Dit is niet het geval op het zuidoostelijk deel van het perceel Lubberslaan 18, waarbij de verstoringsdiepte ter plaatse van de onbebouwde delen maar tot circa 0,65 m-mv reikt. Omdat het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 m² wordt van vervolgonderzoek afgezien.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het historisch landschappelijk erfgoed van de gemeente Doetinchem. De Nota cultuurhistorie richt zich op het behoud, beheer en ontwikkeling van de cultuurhistorie. Behoud moet in alle omstandigheden het uitgangspunt zijn, maar een nadere selectie kan aanleiding geven tot sloop, transformatie of gedeeltelijke inpassing. Bij ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met het bestaande en bij het bestaande moet gekeken worden wat het in de nieuwe ontwikkelingen kan betekenen.

Het plan tast de aanwezige cultuurhistorie niet aan. De bestaande bebouwing zonder cultuurhistorische waarden wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komen in totaal drie woningen voor terug. Deze woningen worden aansluitend op de bestaande omgeving gerealiseerd, waardoor er een samenhang ontstaat in het gebied. Deze samenhang is een verbetering van de kwaliteit van het plangebied en de omgeving.

Verkeer en parkeren

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

De ontsluiting van de percelen zal over de bestaande wegen geschieden. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de woningen zijn 6 mvt per etmaal per woning. De toename van het verkeer zal daardoor nihil zijn.

Voor het parkeren hanteert de gemeente de parkeerkegetallen zoals genoemd in het CROW (publicatie 182). Op basis hiervan moet het parkeren op eigen terrein opgelost worden. De locatie is gelegen in de schil/overloopegebied en matig stedelijk. De norm voor de woningen is dan 1,6 – 1,8 parkeerplaats per woning. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en zorgt hierdoor niet voor extra parkeerdruk in de omgeving.

4. 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 initiatiefnemers. De realisering van de ruimtelijke onderbouwing leidt derhalve niet tot kosten die voor de rekening van de gemeente Doetinchem komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

Er zal (waarschijnlijk) geen planschade optreden. Op het perceel Lubberslaan 18 vindt door de ontwikkelingen geen verslechtering plaats. Op het perceel Lubberslaan 19 vindt zelfs een verbetering plaats, omdat het bedrijf verdwijnt.

