



architectengroep gelderland

Gemeente Doetinchem
t.a.v. de heer W. Ooijman
Postbus 9020
7000 HA DOETINCHEM



architectengroep gelderland bv

hummeloseweg 16
7021 ae zelhem
postbus 231
7020 ac zelhem
telefoon (0314) 62 43 48
fax (0314) 62 13 51
info@architectengroepgelderland.nl
www.architectengroepgelderland.nl
aangesloten bij de B.N.A.
IBAN: NL09 RABO 0327 4063 21
KvK arnhem 08040332
BTW NL 0068.70.090.B.01

a.b.w.m. holleman architect/directeur
r. velsink directeur

Zelhem, 11 juni 2015

Betreft: toelichting verzoek wijziging verkavelingplan 1^e fase bouwvergunning nieuwbouw woonhuis met gebouwen "De Gaarde" te Doetinchem, werkno. 1430

Uw ref: 20140865

Geachte heer Ooijman,

Voor bovengenoemd plan is een 1^e fase bouwvergunning verleend, uw kenmerk 20140865. Bij de aanvraag 1^e fase is ook een verkavelingplan ingediend waarin aan een gezamenlijk erf een tweetal gebouwen gesitueerd waren. Ten tijde van deze aanvraag waren er echter nog geen kopers c.q. aspirant kopers die hun persoonlijke wensen kenbaar konden maken.

Inmiddels is de eerste kavel verkocht en is er een gesprek geweest met een aspirant koper voor de tweede kavel. Samen met de gegadigden is ter plaatse de voorgestelde oorspronkelijke verkaveling bekeken en besproken. Al snel werd duidelijk dat een aanpassing van de verkaveling 1^e fase een verbetering zou betekenen zowel stedenbouwkundig gezien als ook voor de architectuur, zonder dat de oorspronkelijke erf gedachte verloren zou gaan.

De aangepaste situatie, terreinplan en bebouwingsvoorstel zijn besproken met de gemeente Doetinchem en Welstand (zie bijlage) en de voorgestelde wijzigingen zijn zowel qua verkaveling en voorgestelde bebouwing en architectuur akkoord bevonden.

Vanaf De Gaarde is middels één inrit het gezamenlijke erf bereikbaar, de beide woningen zijn aan dit erf gesitueerd en het erf biedt voldoende parkeergelegenheid voor beide woningen. Door de gewijzigde verkaveling ontstaat er meer privacy per woning en een betere situering i.v.m. toepassing van PV collectoren e.d.

Het plan betreft nog steeds de bouw van een tweetal woningen waarbij er één duidelijk herkenbaar hoofdgebouw is in de vorm van een woonhuis en een tweede gebouw, het woonhuis van de fam. Beekers dat de uitstraling heeft van een kapschuur, bijgebouwen zijn opgenomen in de beide gebouwen zodat het aantal gebouwen beperkt blijft.

Op alle door ons aanvaarde opdrachten is van toepassing De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011) met daarin opgenomen een arbitraal beding, zoals deze is gedeponereerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 78/2011



Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,
Architectengroep Gelderland b.v.

Arnoo Holleman

A handwritten signature in black ink that reads "A. Holleman". The signature is written in a cursive, flowing style.

Bijlagen:

- voorblad definitief ontwerp fam. Beekers incl. Welstandstempel d.d. 08-12-2014
- situatie incl. erfindeling en geplande bebouwing d.d. 05-12-2014

c.c. Fam. F. Beekers

Buro Hoogstraat
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
F 0570 564958

Omgevingsvergunning Ruimtelijke Onderbouwing “De Gaarde 295”

Planstatus: concept
Datum: 2012-02-15
IMRO code: NL.IMRO.0222.xxxx-0000
Auteur: Buro Hoogstraat Olst

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	10
2.2	Functies	11
2.3	Omgeving plangebied	11
2.4	Planbeschrijving	12
2.5	Landschappelijke inpassing	14
3	Beleidskader	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Provinciale Structuurvisie	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Landschapsontwikkelingsplan	18
3.3.2	VAB Beleid	19
3.3.3	Bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied"	20
4	Haalbaarheid	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Milieuaspecten	21
4.2.1	Bodem	21
4.2.2	Akoestiek	21
4.2.3	Lucht	23
4.2.4	Externe veiligheid	23
4.2.5	Bedrijvigheid	24
4.3	Overige aspecten	26
4.3.1	Flora en fauna	26
4.3.2	Water	29
4.3.3	Monumenten en archeologie	30
4.3.4	Verkeer en parkeren	32
5	Economische uitvoerbaarheid	33
5.1	Planschade	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om op het kavel van De Gaarde 295 in Doetinchem drie vrijstaande woningen met bijgebouwen te realiseren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VAB regeling 'ruimte voor ruimte' door sloop van diverse gebouwen op de locatie en de aankoop van extra slooprechten van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, binnen de gemeente Doetinchem, die niet op locatie gerealiseerd kunnen worden. Het gaat om de volgende locaties: de planlocatie zelf, Doesburgseweg 52-54 te Wehl en de Groenestraat 12 te Wehl.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om door middel van een omgevingsvergunning de afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken voor de functiewijziging van agrarisch naar wonen op het perceel aan De Gaarde 295 te Doetinchem.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen tegen de noordelijke stadsrand van Doetinchem.

Figuur 1. Ligging plangebied in Doetinchem



Het plangebied is omsloten door De Gaarde en de Wonninkhaagseweg. Ten zuiden van het plangebied ligt de jaren '60 wijk Overstegen. De noordrand van deze wijk bestaat uit een aantal in een groene setting gesitueerde hofjes die plaats bieden aan vrijstaande woningen. De overige bebouwing in de wijk Overstegen bestaat veelal uit rijwoningen van twee lagen zonder kap.

Ten noorden van het plangebied stroomt de Zelhemse Beek, en ligt het Zelhemse Broek. Ten westen van het plangebied ligt het natuurterrein de Gaardse Poelen en het sportcomplex de Bezelhorst. Het natuurterrein bestaat uit enkele hectaren nat tot droog grasland en omvat enkele poelen.

Rondom het plangebied is veel opgaand groen aanwezig, met aan de zuidzijde een bosperceel als rand van de wijk Overstegen. Het plangebied vormt een open plek temidden van enkele bospercelen. Door de omzoming met groen heeft het plangebied een besloten

karakter. De huidige inrichting bestaat hoofdzakelijk uit weide en een poel met een aantal bomen. In het plangebied zijn enkele schuren aanwezig die ten behoeve van de bouwplannen geamoveerd zullen worden.

Figuur 2. Situering plangebied tegen de noordelijke stadsrand van Doetinchem



Er zijn twee bouwlocaties in het plangebied aanwezig: ter plekke van de huidige schuren en in de westhoek van het gebied. De Gaarde Ontwikkelingsmaatschappij V.O.F. is eigendom van deze planlocatie, de bewoner van De Gaarde 295 participeert in deze V.O.F. De overige percelen zijn in eigendom van de bewoner van De Gaarde 295. In hoofdstuk 2 wordt het plan nader beschreven.

Figuur 3. Ontwikkelingen plangebied



Figuur 4. De Gaarde 295, gezien vanaf De Gaarde



Figuur 5. Te amoveren schuren op De Gaarde 295, ten behoeve van het bouwplan (oost)



Figuur 6. Te amoveren caravan en terreininrichting ten behoeve van het bouwplan (oost)



Figuur 7. De Gaarde, met links het bosperceel ten noorden van de wijk Overstegen



Figuur 8. Beoogde bouwlocatie (west)



Figuur 9. Amfibieënpool, oostzijde plangebied



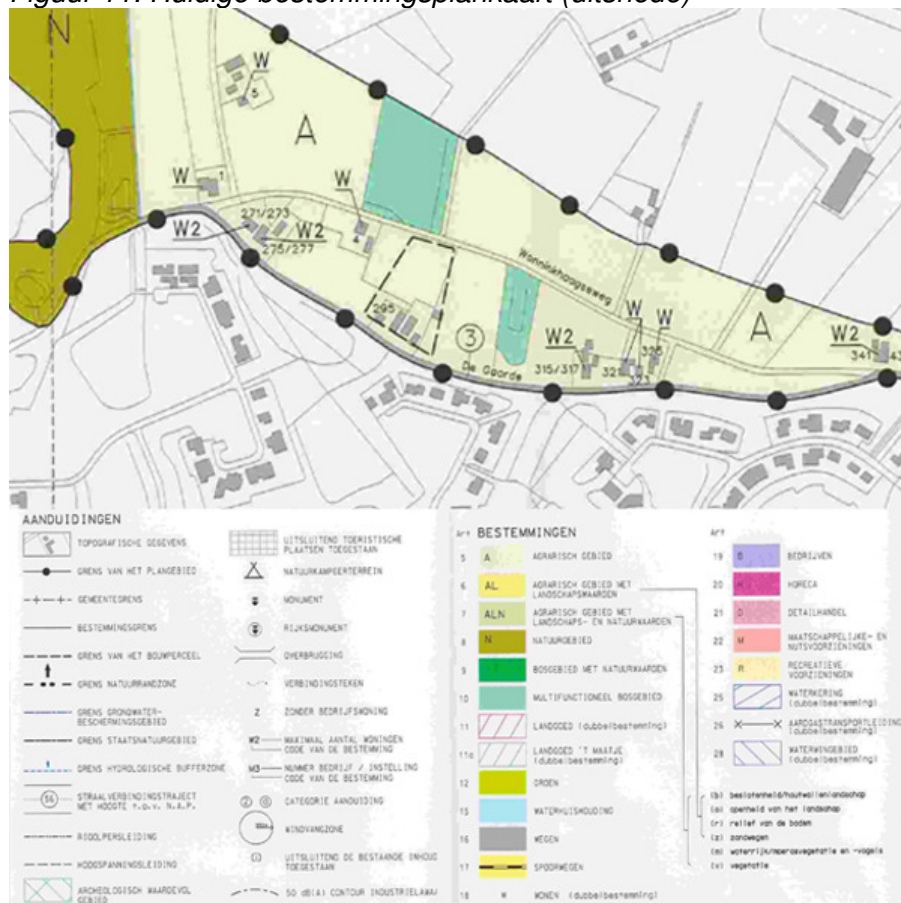
Figuur 10. Achterzijde De Gaarde 295, gezien vanaf de Wonninkhaagseweg



1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002", vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2004, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 18-01-2005. De huidige bestemming van de gronden is 'agrarisch'. De voorziene planontwikkeling past niet binnen deze bestemming. Om het plan te kunnen realiseren, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor dit bestemmingsplan geldt tevens de Parapluperziening Buitengebied, vastgesteld 11-06-2009, onherroepelijk 10-09-2009.

Figuur 11. Huidige bestemmingsplankaart (uitsnede)



2 Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Op onderstaande afbeeldingen blijkt dat het wegenpatroon van De Gaarde en de Wonninkhaagseweg identiek is aan de situatie in 1890. Het plangebied heeft echter wel wijzigingen ondergaan. Een groot gedeelte bestond uit woeste grond. Opvallend zijn de zandkoppen. Op de kleine zandkop is later De Gaarde 295 gebouwd, op de rand van de grotere zandkop staat nu een eikenbos. In 1930 is een deel van de woeste grond ontgonnen en bij het huiskavel gevoegd van de boerderij aan de Wonninkhaagseweg. Het ontgonnen terrein wordt dan begrensd door een singel.

Figuur 12. Historische kaart 1890



Figuur 13. Historische kaart 1930



Figuur 14. Historische kaart 1957



Op de kaart van 1957 zijn de woningen zichtbaar op de hoek van De Gaarde en De Wonninkhaagseweg. De Gaarde 295 is dan nog niet gerealiseerd. Dit zal in het daar op volgende decennium gebeuren. Op de zandkop is bos gerealiseerd. De broekbossen ten noorden van het plangebied zijn ontgonnen.

Figuur 15. Historische kaart 1995



In 1995 blijkt het terrein noordoostelijk van De Gaarde 295 in gebruik als boomkwekerij. Later is dit terrein gebruikt voor motorcross. Afgezien van het eikenbos, op de rand van de grote zandkop, zijn er geen bosschages of singels meer aanwezig. Wel is op deze kaart de poel zichtbaar. De Gaarde begrenst nu het stedelijk gebied van Doetinchem.

2.2 Functies

Het plangebied is gelegen tegen de noordelijke stadsrand van Doetinchem. De functie rondom het plangebied is wonen en wonen in combinatie met hobbymatig agrarische activiteiten.

2.3 Omgeving plangebied

Het plangebied (wit omlijnd op onderstaande Figuur) ligt in het buitengebied van Doetinchem. Het plangebied is gelegen in de overgangszone van stedelijk gebied naar agrarisch gebied. Op onderstaande afbeelding is deze globale landschappelijke geleding weergegeven, waarbij vier deelgebieden worden onderscheiden:

- Stedelijk gebied (rood)
- Groene stadsrand, functie wonen (oranje)
- Buitengebied, functie wonen (geel)
- Buitengebied, functie werken (groen)

Figuur 16. Landschappelijke geleding rondom plangebied.



In het rood is de wijk Overstegen zichtbaar, die feitelijk de harde rand vormt van het stedelijk gebied. Overstegen wordt omzoomd door een parkachtige en bosrijke stadsrand, bestaande uit een in een groene setting gesitueerde woonomgeving (oranje). Ten noorden van deze zone ligt het buitengebied van Doetinchem. Nabij de stad bestaat dit buitengebied hoofdzakelijk uit een kleinschalig landschap (geel), waar de nadruk ligt op wonen en wonen in combinatie met hobbymatig agrarische activiteiten. Het wonen gebeurt op erven. Rondom deze erven is veel opgaand groen aanwezig. Verder richting het noorden wordt het landschap grootschaliger en is het een functioneel agrarisch landschap (groen).

Rondom het plangebied is veel opgaand groen aanwezig, als uitloper van de bosrand ten zuiden van het plangebied. Het landschap rondom het plangebied is kleinschalig en wordt gekenmerkt door historische, slingerende wegenpatronen. De landschappelijke structuur bestaat uit een onregelmatig gevormde blokverkaveling. Aan de landelijke wegen hebben zich in de loop der jaren steeds meer kleinschalige erven gevormd. Op deze erven staat veelal een hoofdgebouw met bijgebouwen en erfbeplanting losjes gegroepeerd in het landschap.

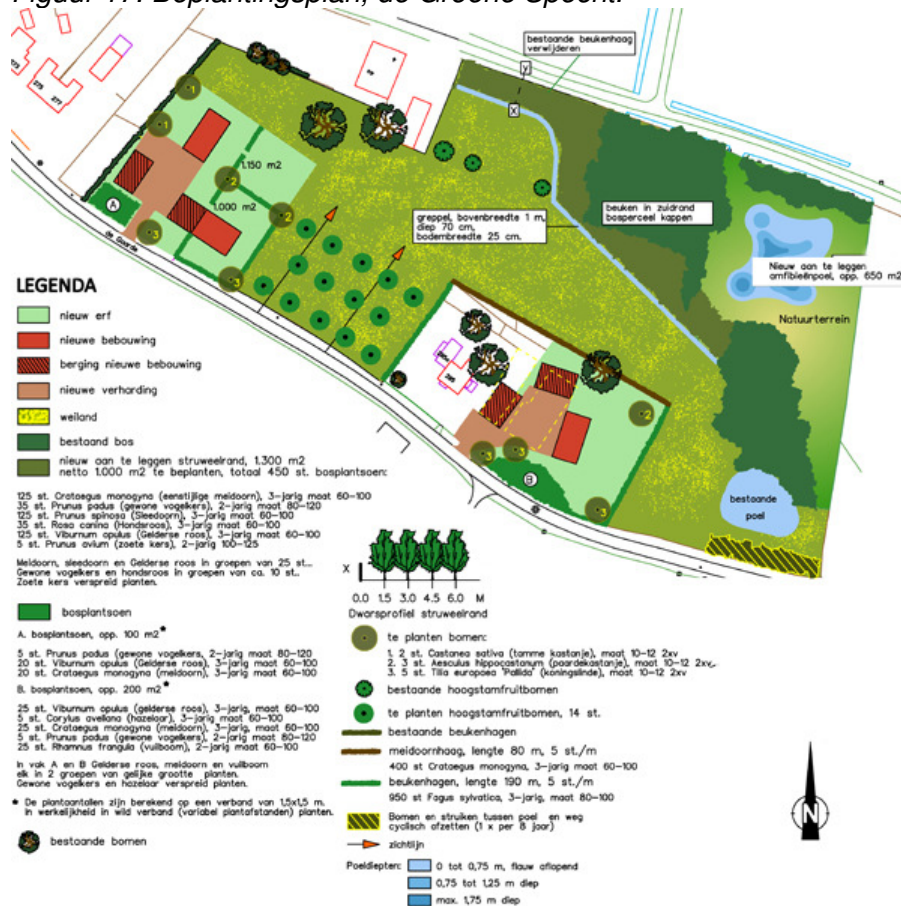
Het plangebied vormt een open plek omzoomd door bos en houtsingels. Door deze omzoming heeft het plangebied een besloten karakter. De huidige inrichting bestaat hoofdzakelijk uit weide en een poel met een aantal bomen. In het plangebied zijn enkele schuren aanwezig die ten behoeve van de bouwplannen geamoveerd zullen worden.

2.4 Planbeschrijving

Het bouwplan voorziet in drie vrijstaande woningen met bijgebouwen, deels op locatie waar in de huidige situatie enkele schuren aanwezig zijn. Deze schuren en enkele hekwerken, betonverharding op het achtererf en overige ongewenste erfinrichting, worden geamoveerd. De betonverharding op het achtererf van de Gaarde 295 en het voormalige motorcrossterrein in de noordoosthoek van het plangebied wordt omgevormd tot nieuwe natuur.

Het plangebied wordt heringericht op basis van het onderstaande beplantingsplan.

Figuur 17. Beplantingsplan, de Groene Specht.



De ontwikkelingen vinden plaats in de vorm van nieuwe erven. De bestaande woning aan De Gaarde 295 wordt gehandhaafd en maakt onderdeel uit van een nieuw erf. Er wordt één woning toegevoegd met daarbij twee bijgebouwen, waarvan één bijgebouw aan De Gaarde 295 toebehoort. De twee bijgebouwen en de nieuwe woning zijn rondom een centraal erf gesitueerd, dat door middel van een gemeenschappelijk inrit wordt ontsloten op De Gaarde. Op deze manier correspondeert het bebouwingsensemble met het beeld van een agrarisch erf. De tuin ten oosten van de nieuwe woning is georiënteerd op het omliggende weiland. De erfgrans is vormgegeven in de vorm van hagen en opgaand groen.

Het erf in de westhoek van het plangebied is geprojecteerd naast De Gaarde 277. Op deze locatie worden twee woningen gerealiseerd, met één bijgebouw. De twee woningen en het bijgebouw zijn op een zelfde manier als op het oostelijk erf, vormgegeven als een agrarisch erf.

Het plangebied wordt ingericht aan de hand van het beplantingsplan in Figuur 17. In de noordoosthoek van het plangebied wordt ingezet op de opwaardering van het bestaande bosperceel. Rondom het bestaande bos wordt een nieuwe struweelrand gerealiseerd die door een greppel wordt gescheiden van het weiland. In de noordoosthoek ligt de nadruk op natuurontwikkeling en is ruimte gereserveerd voor een nieuw aan te leggen amfibieënpoel. Rondom de twee erven wordt hoofdzakelijk een relatief open weiland nagestreefd, waarbinnen een kleinschalige fruitboomgaard bestaande uit hoogstamfruitbomen tussen de twee erven wordt gerealiseerd. Bestaande hoogstamfruitbomen zijn ingepast in het plan.

Figuur 18. Nieuwe kavels.



De kavel van de woning naast De Gaarde 295 heeft een oppervlakte van circa 2000 m². De woning (1) heeft een afmeting van 15 x 8 m en een grondoppervlak van 120 m². Op deze kavel komen naast de woning twee nieuwe bijgebouwen (2), één voor de bestaande en één voor de nieuwe woning. De bijgebouwen hebben een afmeting van 12 x 8 m en een oppervlakte van 96 m².

De nieuwe kavel met 2 woningen naast De Gaarde 277 heeft een oppervlakte van circa 2.500 m².

De noordelijk geplaatste woning (3) meet 15 x 8 m en heeft een grondoppervlak van 120 m². Het losse bijgebouw (5) die bij deze woning hoort heeft een afmeting van 12 x 7 m en een grondoppervlak van 84 m². De zuidelijk geplaatste woning (4) heeft een afmeting van 22 x 9 m en een grondoppervlak van 198 m². Dit is inclusief inbandige berging welke een afmeting heeft van 9 x 9 m en een grondoppervlak van 81 m².

In totaal wordt op de drie locaties samen 2.328 m² aan slooprechten verkregen (zie paragraaf 3.3.2 VAB-beleid en 3.3.3 Bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied"). Op basis van het VAB-beleid wordt hierop 400 m² aan sloopcapaciteit in mindering gebracht, dit dient gereserveerd te worden voor de bijgebouwen (100 m²) per woning, voor de bestaande, en de drie nieuwe woningen. Dit betekent dat de totale inhoud van de drie nieuwe woningen gezamenlijk 1.928 m³ kan zijn, wat neerkomt op 643 m³ per woning.

2.5 Landschappelijke inpassing

De nieuwe woningen worden gerealiseerd op twee afzonderlijke erven, ontsloten op De Gaarde. Er wordt aangesloten op het bestaande beeld van bebouwing gesitueerd op erven in het kleinschalige landschap aan de noordrand van Doetinchem. Door middel van de realisatie van opgaand groen rondom de twee woonerven, zoals voorgesteld in het beplantingsplan, wordt het bouwplan landschappelijk ingepast in de bestaande omgeving.

Door de nieuwe woningen en bijgebouwen te situeren in erven wordt aangesloten op het historisch gegroeide beeld van deze omgeving. Daarnaast wordt een groot cluster van bebouwing of juist een veelvoud aan versnipperde woningen, qua maat en schaal niet passend in het agrarisch karakter van het landschap, vermeden. De twee erven worden

gerealiseerd naast, of in combinatie met bestaande erven. Het bestaande beeld van erven gesitueerd aan de slingerende De Gaarde en daarmee de bosrand, wordt behouden, waardoor de open plek omzoomd door groen gehandhaafd blijft. Het open karakter van de plek blijft behouden door de doorzichten vanaf De Gaarde 295 te handhaven.

De ontwikkeling in het concept van nieuwe erven is passend in het bestaande beeld van de omgeving, waar bebouwing van oorsprong in de vorm van erven is gesitueerd. Er wordt aangesloten op de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving, waarmee de nieuwbouw passend is binnen de kwaliteit van het deelgebied 'Buitengebied, functie wonen' (gele zone, zie paragraaf 2.3 Figuur 16) en daarmee vorm geeft aan de overgang van de stad naar het agrarische buitengebied.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

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

De volgende beleidsstukken zijn wel bekeken voor het plangebied, maar hebben geen invloed op de ontwikkeling.

- Nota Ruimte, Rijk, d.d. 27 februari 2006;
- Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2010- 2015; Waterschap.

3.2 Provinciaal beleid

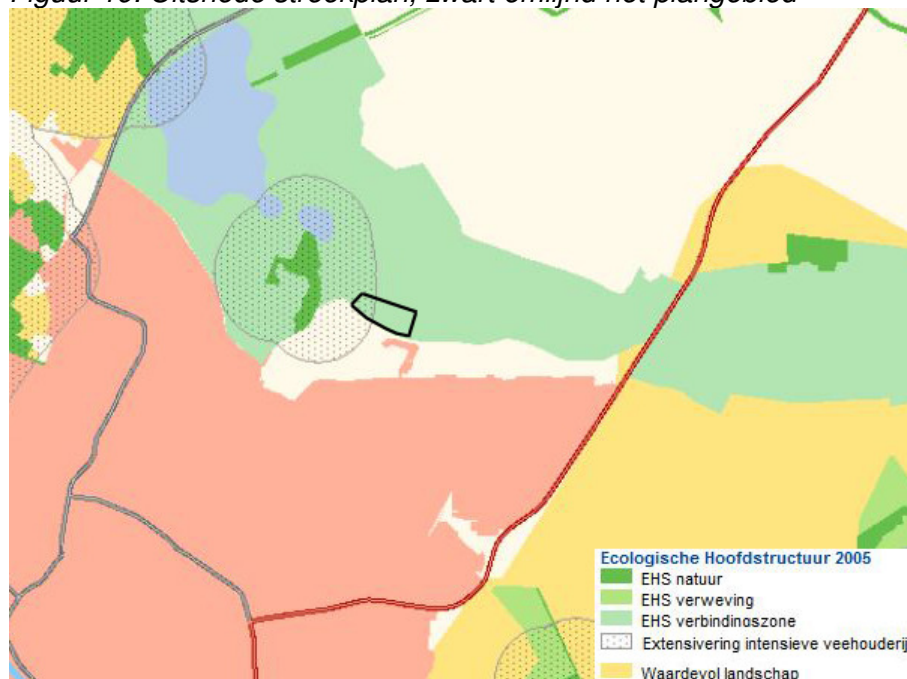
3.2.1 Provinciale Structuurvisie

Het ruimtelijk beleid van de Provincie Gelderland is vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan 2005). Deze structuurvisie is door Provinciale Staten vastgesteld op 29 juni 2005 en geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de periode 2005-2015.

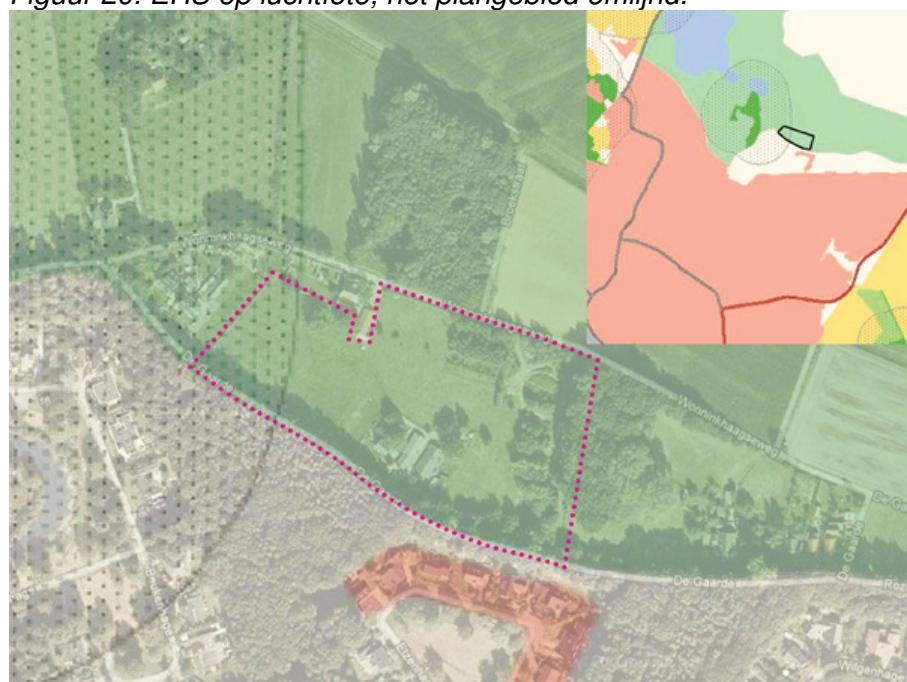
Provinciale Structuurvisie

De doelstelling van het Provinciale Structuurvisie is om te voorzien in de ruimtebehoefte in regionaal verband en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Het ruimtelijke beleid wordt in het streekplan in algemene en regio-specifieke zin geformuleerd. In het algemene beleid wordt een globaal kader geschetst met een grote keuzevrijheid voor uitwerking door gemeenten in het regiospecifieke beleid. Het ruimtelijke beleid splitst zich toe op de tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur die bestaat uit het 'groenblauwe' en het 'rode' raamwerk. In het groenblauwe raamwerk liggen de accenten op het beschermen en versterken van kwetsbare natuurwaarden en in het rode raamwerk ligt juist de nadruk op het ontwikkelen van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouw. Gebieden die niet in één van beide raamwerken liggen, behoren tot de multifunctionele gebieden. Voor deze gebieden is het beleid globaal en beperkt. Hoofduitgangspunten hiervoor zijn versterking van de ruimtelijke kwaliteit en regionale inzet. De ruimtelijke kwaliteit van plannen is afhankelijk van de onderlinge samenhang en afstemming tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Daarnaast worden waardevolle landschappen onderscheiden.

Figuur 19. Uitsnede streekplan, zwart omljnd het plangebied



Figuur 20. EHS op luchtfoto, het plangebied omljnd.



EHS verbindingzone

Het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Op deze plek geldt een 'nee, tenzij-beleid'. Dit houdt in dat moet worden aangetoond dat het initiatief niet schadelijk is voor het functioneren van de ecologische verbindingzone. Daarnaast dienen ter compensatie van de bouw van woningen in de ecologische verbindingzone mitigerende maatregelen getroffen te worden om deze te versterken. In de bijlage 'Rapport Locatiekeuze' is aangetoond dat de bouw van woningen geen belemmering vormt voor het functioneren van de ecologische verbindingzone. De kwaliteit en het functioneren van de ecologische verbindingzone zal zelfs verbeteren door het treffen van diverse mitigerende maatregelen. Daarnaast zal de

landschappelijke kwaliteit van het terrein verbeteren door de sloop van de vervallen bijgebouwen en omvormen van delen van het terrein naar nieuwe natuur.

Extensivering intensieve veehouderij

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur is westelijke helft van het plangebied een zone aangegeven als 'Extensivering intensieve veehouderij', die is gebaseerd op het reconstructieplan. Hier is onder andere nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. Dit is in de voorziene realisatie van een tweetal wooneenheden op die locatie niet in het geval.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Naast de beschreven Provinciale Structuurvisie kunnen op provinciaal niveau regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Dit gebeurt in de vorm van een Provinciale Verordening.

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de Provinciale Structuurvisie, streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

De voorziene planontwikkeling past, door genomen maatregelen met betrekking tot de ecologische verbindingszone, binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan (LOP+) opgesteld waarin zij vastleggen hoe zij het historisch cultuurlandschap willen beschermen, waar nodig verbeteren en vooral ook bruikbaar maken. Niet alleen natuur en landschap krijgen daarbij aandacht, maar ook economie, leefbaarheid, toerisme en recreatie. Daarom is er de + aan de term toegevoegd: LOP+.

Het doel van het LOP+ is de inrichting van het gebied vorm te geven. Het stimuleert gewenste ontwikkelingen, zoals het (opnieuw) aanleggen en beheren van landschapselementen, het realiseren van ecologische verbindingszones, het verbinden van recreatieve en economische activiteiten en het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen, zoals de verrommeling van het landschap.

Op basis van landschappelijke samenhang is het grondgebied van Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek onderverdeeld in zeven kleinere gebieden. De drie gemeenten hebben voor elk gebied een aantal specifieke landschappelijke kenmerken geformuleerd met daarbij behorende opgaven.

Per deelgebied is daarvoor een werkboek ontwikkeld, dat als hulpmiddel kan fungeren bij het uitwerken van plannen en het toepassen van de richtlijnen van het LOP+.

De deelgebieden zijn:

1. De Montferlandsche Berg
2. Azewijn en omgeving
3. Dorpen langs de Oude IJssel
4. Zandgebied rondom Varsseveld
5. Zandgebied rondom Didam en Wehl
6. De stad Doetinchem
7. Gebied van Slingebeek tot Waalsche Water

Voor het plangebied is het deelgebied 6 “De stad Doetinchem” van toepassing. Het betreft Doetinchem en haar nabije omgeving. Doetinchem is hier wederom verdeeld in deelgebieden. Het plangebied valt onder het deelgebied 'de zoom van het zand, Het Broek'.

Het Broek langs de Zelhemsche beek, is een kleinschalig, van oudsher nat, agrarisch gebied. Het is gelegen in de ecologische verbindingszone Boven-Slinge - Hummelo. Naast elzensingels komen er in Het Broek diverse natte bosjes voor, zoals de Bezelhorst. In het Landschapsontwikkelingsplan worden voor dit deelgebied de volgende uitgangspunten genoemd:

- Bestaande elementen goed beheren en beschermen (vooral solitaire bomen);
- Verdichting van het netwerk van landschapselementen in de strook van de geplande ecologische verbindingszone, met bosjes als schakels;
- Beheerplannen opstellen voor de bosjes;
- Reliëf in het landschap behouden en waar mogelijk en gepast accentueren met houtkant van hakhout.

Het bouwplan omhelst de bouw van drie vrijstaande woningen met bijgebouwen waarbij het terrein rondom de woningen heringericht aan de hand van een beplantingsplan. Het beplantingsplan past in het beeld dat wordt nagestreefd in het LOP+; bestaande hoogstamfruitbomen worden ingepast in het plan, er is ruimte gereserveerd voor natuurontwikkeling (amfibieënpool) en de bestaande landschappelijke structuur wordt versterkt onder meer door de aanleg van bosjes en landschappelijke elementen passend in het kleinschalige, natte agrarische landschap. Hierbij fungeren de bosjes als schakels in de strook van de geplande ecologische verbindingszone. Er wordt groencompensatie toegepast. Het nieuwe groen bestaat uit landschapselementen en boom- en struiksoorten die passen in de streek. De bestaande kwaliteiten worden benut en waar mogelijk versterkt, bijvoorbeeld door groen weg te halen bij de poel zodat er meer zonlicht op de poel valt. Waardevol groen blijft zoveel mogelijk behouden. De ontwikkeling is ten opzichte van de huidige situatie een verbeterde situatie wat betreft ecologie en landschappelijke inpassing. De voorziene planontwikkeling past in het LOP+.

3.3.2 VAB Beleid

De gemeente Doetinchem heeft op 19 april 2007 het beleidskader “Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing, Nieuwe landgoederen en Landelijk wonen in het buitengebied” vastgesteld (VAB-beleid). Onder meer het beleid van de gemeente ten aanzien van hergebruik van vrijkomende gebouwen voor wonen wordt in dit document behandeld. Daarbij is de regeling van toepassing dat voor de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing en de vervangende nieuwbouw van woongebouwen of woningen de te slopen oppervlakte (m²) kan verruild worden tegen de inhoud (m³) van een nieuw woongebouw of woning. Op basis van dit VAB-beleid is het mogelijk om onder voorwaarde van sloop van agrarische opstallen woningen terug te bouwen. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden om op andere locaties te slopen dan de bouwlocatie.

In onderhavig plan geldt dat er naast de bedrijfsbebouwing op de planlocatie zelf, slooprechten zijn aangekocht van twee andere locaties (zie bijlage Opgave sloopvolume planlocatie). Het gaat om de volgende locaties:

- Op de planlocatie zelf: 594.25 m²
- Doesburgseweg 52-54 Wehl: 1.480 m²
- Groenestraat 12 Wehl: 254 m²

Daarbij worden de agrarische bouwpercelen van de slooplocaties verwijderd en de milieuvergunning(en) ingetrokken. De eigenaren van de percelen aan de Doesburgseweg en Groenestraat doen gezien hun persoonlijke situatie afstand van de slooprechten. Deze perceeleigenaren zijn niet voornemens om op hun eigen perceel woningen te realiseren. Ontwikkelingen vinden daarom enkel op de locatie aan De Gaarde 295 plaats.

In totaal wordt op de drie locaties samen 2.328 m² aan slooprechten verkregen. Op basis van het VAB-beleid wordt hierop 400 m² aan sloopcapaciteit in mindering gebracht, dit dient gereserveerd te worden voor de bijgebouwen (100 m²) per woning, voor de bestaande, en de drie nieuwe woningen. Dit betekent dat de totale inhoud van de drie nieuwe woningen gezamenlijk 1.928 m³ kan zijn, wat neerkomt op 643 m³ per woning.

3.3.3 Bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied"

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

Conform het VAB-beleid van de gemeente Doetinchem kan het te slopen oppervlak (m²) worden verruild tegen de inhoud (m³) van een nieuwe woning, waarbij rekening dient te worden gehouden met aftrek voor de bijgebouwen. Aangezien het verzoek van de initiatiefnemer aan de gemeente om medewerking aan de ontwikkelingen is ingediend in september 2010, is het bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied" het vigerend beleid voor onderhavige ontwikkeling. De VAB-methodiek in de Parapluherziening is overeenkomstig de VAB-methodiek in het beleidskader van 19 april 2007, waarmee de ontwikkelingen zoals beschreven in paragraaf 3.3.2 ook passen binnen de beleidskaders van de Parapluherziening.

4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

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. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Door Kobessen Milieu BV. is op 14 september 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie, De Gaarde 295 te Doetinchem.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht wordt beschouwd ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de NEN5740, paragraaf 5.1, onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek genuanceerd dient te worden. De onderzochte stoffen zijn aangetoond in een gehalte, waarbij in de grond geen of slechts lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarde zijn gemeten. In het grondwater wordt voor barium een overschrijding van de streefwaarde gemeten.

In de grond (zowel boven- als ondergrond) en het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen. De aangetroffen licht verhoogde gehalten zijn echter geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie, aangezien uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen functie (wonen). Aanvullend onderzoek danwel aanvullende maatregelen ten behoeve van het gebruik van de onderzoekslocatie voor de functie wonen zijn daarom niet noodzakelijk.

Het verkennend bodemonderzoek is in de bijlagen opgenomen.

4.2.2 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat voor een plan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere gevoelige bestemmingen.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Voor de akoestische situatie op de planlocatie is alleen het wegverkeerslawaai van belang.

Wettelijk kader Wegverkeerslawaai

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling of wijziging van een plan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Hiertoe moet een akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Normstelling

In de Wet geluidhinder, artikel 82 is bepaald dat voor woningen binnen een geluidzone de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB bedraagt. Op basis van artikel 83 Wgh is het mogelijk dat een hogere waarde wordt vastgesteld, met dien

verstande dat deze waarde de in artikel 83 Wgh weergegeven maximale geluidbelasting niet overschrijdt. Voor de situatie op het plangebied bedraagt de maximale geluidbelasting 53 dB.

Voor zover geen sprake is van specifieke omstandigheden wordt de berekende geluidsbelasting verminderd met de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006, en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidswering van de gevel.

In artikel 74 Wgh zijn de geluidszones gedefinieerd, welke te beschouwen zijn als onderzoeksgebieden. In onderstaande tabel zijn deze geluidszones weergegeven.

Aantal rijstroken	breedte van de geluidszone	
	buitenstedelijk gebied	binnenstedelijk gebied
5 of meer	600 meter	350 meter
3 of 4	400 meter	350 meter
1 of 2	250 meter	200 meter

In artikel 1 Wgh zijn de definities opgenomen van binnenstedelijk en buitenstedelijk gebied. Deze definities zijn:

- Binnenstedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- Buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom (bepaald door borden komgrens) en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

Uitgangspunten planlocatie

De planlocatie is gelegen langs De Gaarde te Doetinchem, in binnenstedelijk gebied. De planlocatie is gelegen binnen de geluidszones van de volgende nabijgelegen wegen:

- De Gaarde: bestemmingsverkeer voor aangelegene bedrijven en/of woningen;
- Wonninkhaagseweg: bestemmingsverkeer voor aangelegene bedrijven en/of woningen;
- Beukenhage: doodlopende weg, bestemmingsverkeer voor aangelegene bedrijven en/of woningen;
- Elzenhage: doorlopende weg, bestemmingsverkeer voor aangelegene bedrijven en/of woningen.

De dichtstbij gelegen doorgaande weg is de Bevrijdingsstraat, ten zuiden van de planlocatie. Dit is een doorgaande 2-baans weg, waarvoor een geluidszone geldt van 200 meter. De minimale afstand tot de dichtstbij gelegen gevel van de nieuw te realiseren woningen is echter meer dan 200 meter, vandaar dat de Bevrijdingsstraat buiten beschouwing is gelaten.

Uit informatie, verkregen van de gemeente Doetinchem, blijkt dat er op de relevante wegen slechts sprake is van bestemmingsverkeer, waarbij de gemiddelde snelheid van het wegverkeer laag ligt. Dit wordt op de wegen De Gaarde en Wonninkhaagseweg veroorzaakt

door de geringe breedte van de weg en op de wegen Beukenhage en Elzenhage doordat het doodlopende wegen betreft. De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer over de genoemde wegen zal daarom klein zijn. Uitgebreid onderzoek naar de akoestische situatie op het plangebied, als gevolg van het wegverkeerslawaai, wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen zal zeer waarschijnlijk de hoogst toelaatbare geluidbelasting (48 dB) niet overschrijden.

4.2.3 Lucht

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit is hiermee komen te vervallen. Met het in werking treden van de nieuwe regelgeving is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM). Ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Algemene Maatregel van Bestuur niet in betekenende mate bijdragen (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. Voor de periode tot het van kracht worden van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Na verlening van de derogatie door de EU en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Middels de NIBM-tool (Infomil, versie 12-05-2010) is een worst-case berekening uitgevoerd voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. Op basis van de rekentool van het CROW (gebaseerd op de publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden) is bepaald dat de bijdrage aan extra verkeer als gevolg van de ontwikkelingen (groen-stedelijk, 3 koop vrijstaande woningen met garage) 35 voertuigen bedraagt (weekdaggemiddelde). Het aandeel aan vrachtverkeer is 0%. De conclusie uit de berekening van de NIBM-tool is dat de bijdrage van het extra verkeer in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, en dat geen nader onderzoek nodig is.

Figuur 21. Resultaat berekening NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		35
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate, geen nader onderzoek nodig		

4.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor mens en milieu, zeker in een dichtbevolkt land als Nederland.

Het externe veiligheidsbeleid wil burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen bieden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is op 27 oktober 2004 in werking getreden en op 13 februari 2009 aangepast. In het besluit zijn milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid geformuleerd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit de bevoegde gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) - in deze de gemeenten en provincies - afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Het beleid hanteert hierbij twee criteria, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeval met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar één per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeval in die fabriek.

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

De woningen die gepland zijn in het plangebied zijn in het kader van externe veiligheid te beschouwen als kwetsbare objecten. Dit betekent dat risicovolle objecten op voldoende afstand moeten liggen van het plangebied. Op basis van de Risicokaart Gelderland kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten gelegen zijn.

Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen op deze locatie en dat het niet noodzakelijk is nader onderzoek uit te voeren.

4.2.5 Bedrijvigheid

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 plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend gebied.

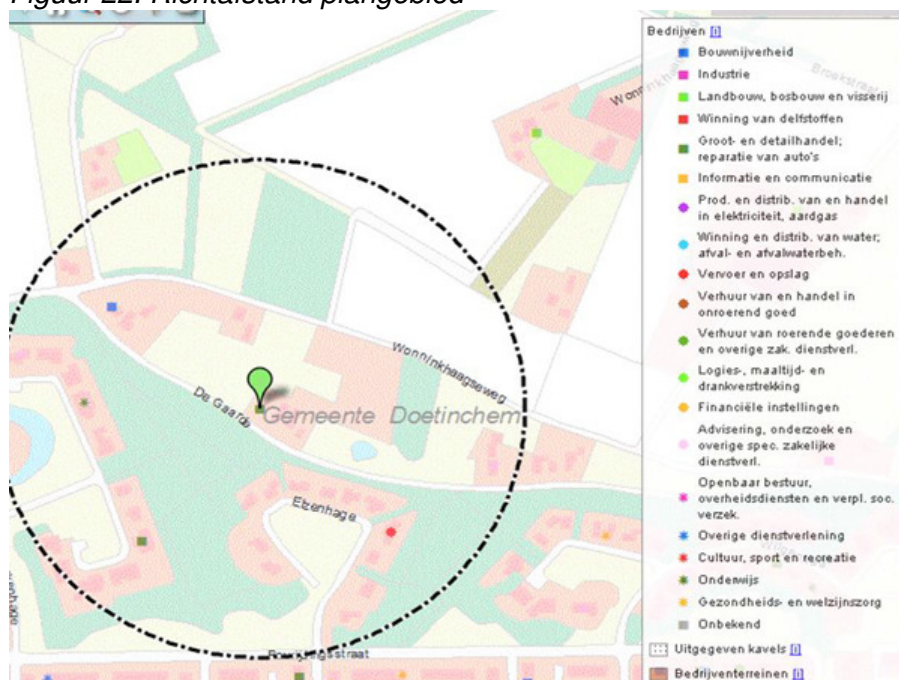
Situatie plangebied

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. Binnen een straal van ca. 200 meter zijn een aantal bedrijven gelegen. Deze bedrijven zijn:

Adres	SBI-2008	Omschrijving	Zonering	Afstand tot woning [1]
De Gaarde 295	466-2	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10 meter	30 meter
De Gaarde 271	41, 42, 43	Bouwnijverheid	30 meter	60 meter
Beukenhage 18	466-2	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10 meter	60meter
Beukenhage 10	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30 meter	> 100 meter
Elzenhage 8	531, 532	Post- en koeriersdiensten	30 meter	> 100 meter
De Gaarde 317	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening	10 meter	> 100 meter
Beukenhage 24	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	Overige zakelijke dienstverlening	10 meter	> 100 meter

Bij het bepalen van de afstand tot planlocatie is uitgegaan van de kortste afstand tussen de grens van het bouwblok van de omliggende bedrijven en de gevel van de nieuw te realiseren woning.

Figuur 22. Richtafstand plangebied



De nieuw te realiseren woningen in het plangebied zijn gelegen buiten de richtafstanden van de genoemde bedrijven. Daarnaast liggen rondom de genoemde bedrijven reeds één of meerdere woningen die dichterbij gelegen zijn dan de nieuw te realiseren woningen.

Conclusie

De omliggende bedrijven leveren geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan.

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet moeten de gevolgen van een afwijking van het bestemmingsplan worden onderzocht en zo nodig nadelige gevolgen voorkomen of gecompenseerd worden.

In de bijlagen is de 'Toelichting locatiekeuze de Gaarde 295' door de Groene Specht Ontwerp & Advies' opgenomen. In dit document is de aanwezige flora en fauna geïnventariseerd in het plangebied.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een groene villawijk met veel ecologisch beheerde bossen met waterelementen. Ten noorden van het plangebied ligt een nat, relatief open broekontginningslandschap. In het plangebied zelf, oostelijk van de te slopen schuren, ligt een fraaie amfibieënpool. Op ongeveer 300 m in noordwestelijke richting ligt het waterrijke natuurgebiedje De Gaardse Poelen. De groene, waterrijke omgeving is potentieel geschikt voor veel soorten vogels, zoogdieren en amfibieën.

Flora

In het weiland komen alleen algemeen voorkomende grassen en planten voor. Op het sterk verruigde en verstoorde motorcrossterrein overheerst braam in sterke mate.

Uit de soortendatabank van KISAL (Kennis en Informatiesysteem Achterhoek en Liemers), zie bijlage 1, blijkt dat op het verruigde terrein ooit kleine maagdenpalm, en lange ereprijs zijn aangetroffen. Gelet op de sterke verstoring van het terrein zijn deze soorten hoogstwaarschijnlijk verdwenen.

Fauna

Volgens gegevens in KISAL zijn op de planlocatie en in de directe omgeving de volgende waarnemingen gedaan:

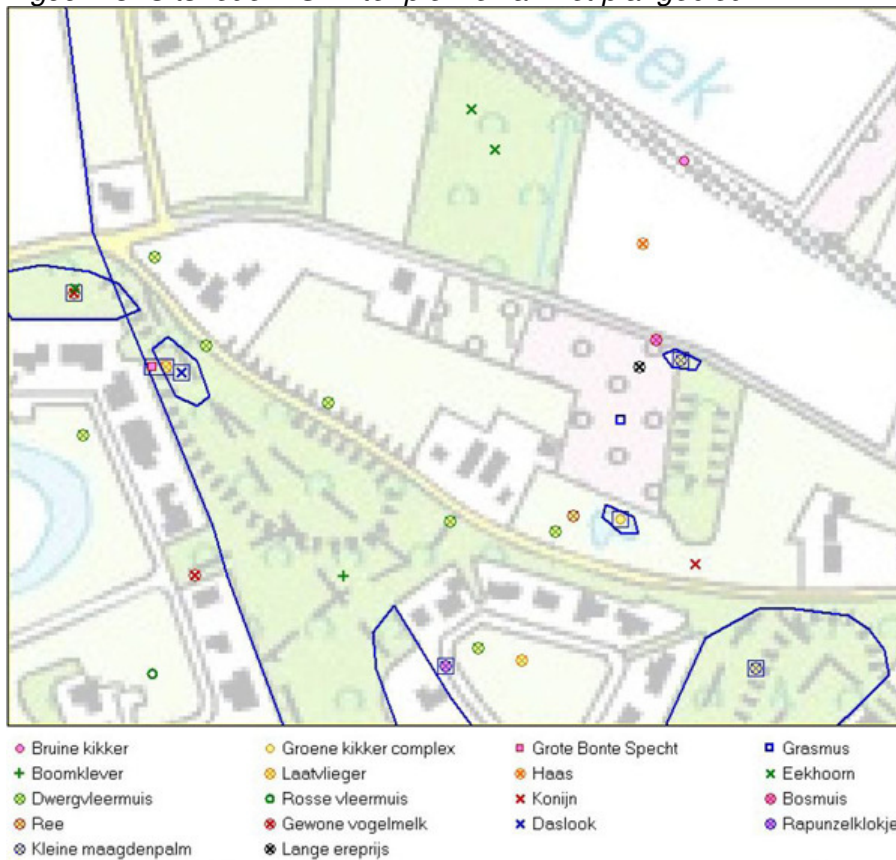
- vleermuizen : dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis
- vogels : grasmus, boomklever en grote bonte specht
- amfibieën : groene kikker en bruine kikker
- zoogdieren : bosmuis, konijn, haas, ree en eekhoorn

Afgezien daarvan zijn op de locatie in potentie ook de kleine watersalamander, gewone pad en mogelijk kamsalamander aanwezig, mede vanwege de pool. Ook de avifauna zal veel meer soorten tellen dan genoemd waaronder vele soorten zangvogels en mogelijk groene specht, steenuil, bosuil, havik en sperwer. Qua zoogdieren is aanwezigheid van de egel, bunzing, steenmarter en mogelijk zelfs de das niet uit te sluiten. Op minder dan 1 km afstand, noordelijk van de planlocatie, bevindt zich een grote bewoonde dassenburcht. Voor de aanwezige fauna is behoud, herstel en aanleg van de volgende, in het gebied aanwezige, landschapselementen van belang:

- kleine bospercelen en struwelen
- poelen
- hoogstamfruitbomen

- hagen
- solitaire bomen

Figuur 23. Uitsnede KISAL ter plekke van het plangebied:



Flora- en faunawet, tabel 1 (licht beschermd)

- Bosmuis
- Bruine kikker
- Gewone vogelmelk
- Groene kikker complex
- Haas
- Kleine maagdenpalm
- Konijn
- Ree

Flora- en faunawet, tabel 2 (gemiddeld beschermd)

- Daslook
- Eekhoorn
- Lange ereprijs
- Rapunzelklokje

Flora- en faunawet, tabel 3 (streng beschermd)

- Dwergvleermuis
- Laatvlieger
- Rosse vleermuis

Flora- en faunawet, tabel vogels (streng beschermd)

- Boomklever
- Grasmus
- Grote bonte specht

Mitigerende maatregelen

Het voormalig motorcrossterrein ligt aan de voet van de grote zandkop en is een behoorlijk vochtig terrein, gelet ook op aanwezigheid van de poel. In eerste instantie is het zaak om de opgeworpen bulten t.b.v. de motorcross te egaliseren. Rondslingerend zwerfvuil, puin en overige materialen worden opgeruimd en afgevoerd.

Het plan voorziet verder in de volgende maatregelen:

- Het graven van een tweede amfibieënpool noordelijk van de bestaande poel als extra voortplantingsbiotoop voor amfibieën. De nieuwe poel krijgt wisselende diepten en een lang flauw oplopend talud aan de noordzijde. Door de humusrijke bovengrond rondom de poel af te graven ontstaat een schraal zanderig milieu met een open vegetatiedek. Het open terrein, op de tekening aangemerkt als natuurterrein, wordt niet beplant. De natuur zal zelf bepalen hoe de open ruimte wordt ingevuld. Bomen en struiken zullen spontaan opstaan. Belangrijk is dat de omgeving rond de poel wordt vrijgehouden van opslag zodat er voldoende bezonning mogelijk blijft;
- Het afzetten van de beplanting ten zuiden van de bestaande poel zodat de zon het wateroppervlak in het voorjaar op kan warmen. Dit is van belang voor de amfibieën die de poel benutten voor reproductie. Eventueel dichtgroei van de poel met lisdodde voorkomen door deze met een hydraulische graafmachine in september te verwijderen. De vegetatie op broeihopen laten liggen;
- Rooien van het overige deel van de singel langs De Gaarde, inclusief de fijnsparren ter hoogte van de stacaravan, zodat het terrein met de poel vanaf de Gaarde bereikbaar wordt voor noodzakelijk beheer
- Aanleg van een struweelrand langs de zuidzijde van Wonninkhaagseweg en de bestaande bospercelen, met besdragende soorten als meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, hondsroos en vogelkers. Deze struweelrand is niet alleen bedoeld als landbiotoop voor amfibieën maar biedt ook veel vogelsoorten beschutting, voedsel en nestgelegenheid. Om aanleg van de struweelrand mogelijk te maken is het verwijderen van een bestaande beukenhaag langs de Wonninkhaagseweg noodzakelijk. Dit geldt tevens voor een randje beuken langs de zuidzijde van het bestaande bosperceel langs de Wonninkhaagseweg. Op de scheiding van de struweelrand en de weide komt een greppel om uitgroei van het struweel (met wortelstokken) in het weiland tegen te gaan.

Te verwachten effecten

De te slopen bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Afgezien van deze dieren zou er wel een steenmarter in de gebouwen kunnen huizen. Hiervan zijn geen sporen waargenomen en ook geen waarnemingen bekend. De te treffen mitigerende maatregelen zullen gunstig uitpakken voor met name amfibieën, zangvogels en vleermuizen.

Conclusie

De ingreep heeft geen significant negatief effect op wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Het functioneren van de hier gelegen ecologische verbindingzone zal na realisatie van het initiatief immers niet belemmerd worden. Daarom kan afweging conform overig ruimtelijk beleid plaatsvinden. Op dit moment vormen de te slopen schuren en stacaravan, het rommelige, vervuilde terrein daarachter en het voormalig motorcrossterrein een dissonant in het landschap en een aantasting van de EVZ. Als tegenprestatie voor de bouw

van 3 landschappelijk ingepaste nieuwe woningen kan deze dissonant plaatsmaken voor elementen die het landschap verfraaien en de EVZ versterken.

4.3.2 Water

De waterparagraaf

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen de planlocatie.

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. Als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden toegelicht.

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. In of nabij het plangebied bevinden zich 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 slootjes of andere wateren?	Nee Nee Ja, in de buurt 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
Grondwater-kwaliteit	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?	Ja, nabij
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor	Ja Ja, nabij

	natte natuur?	
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee 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

De hoeveelheid (huishoudelijk) afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan (de hoeveelheid geloosd afvalwater in de huidige situatie is niet bekend). Uitgaande van een 3-persoons huishouden bedraagt het jaarlijkse waterverbruik per huishouden ca. 138 m³ (bron: NIBUD). Uitgaande van 3 nieuw te realiseren wooneenheden, zal de toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater ca. 414 m³ bedragen (ervan uitgaande dat al het water dat verbruikt wordt, als afvalwater wordt afgevoerd). Het afvalwater zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Bekeken wordt in hoeverre de bebouwing van het huidige oppervlak hier in meegenomen kan worden. In het plan wordt een greppel en een amfibieënpool gerealiseerd.

Grondwateroverlast

Het plangebied ligt net naast een gebied met kwelwater. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwing van Doetinchem en is deels al bebouwd. Op dit moment wordt daar geen nadelige invloed van ondervonden. Nader bodemonderzoek moet uitwijzen wat de situatie ter plaatse is.

Verdroging

Het plangebied bevindt zich nabij een beschermingszone voor natte natuur. De inrichting van het plangebied is zodanig dat dit geen nadelige invloed heeft op de functies die de aanvoer van water richting het plangebied beïnvloeden.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich in de Ecologische Verbindingszone (EVZ) EVZ nummer 9 en IMRO 1685. De beoogde ontwikkelingen zijn geen belemmering voor de EVZ maar versterken juist de ontwikkeling en bescherming van de gewenste natuurwaarden. Het plangebied bevindt zich nabij een beschermingszone voor natte natuur. De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en -kwaliteit in relatie tot de natte natuurgebieden.

4.3.3 Monumenten en archeologie

In verband met de voorgenomen ontwikkeling (sloop, nieuwbouw en nieuwe natuur) en de daarmee gepaard gaande bodemingrepen in het plangebied De Gaarde 295 in Doetinchem, kunnen archeologische waarden verloren gaan. Om inzicht te krijgen in de archeologische implicaties is door MUG Ingenieursbureau, in opdracht van Kobessen Milieu bv, op 13 oktober 2011 een inventariserend veldonderzoek verricht om de archeologische verwachting

van het plangebied op te stellen. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, dat als bijlage is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Doetinchem valt de planlocatie deels (beide bouwlocaties) onder de categorie 'hoog'. Dit houdt in dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm - Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 100m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het bosperceel ten westen van het plangebied valt onder de categorie 'hoog + afgedekt'. Echter valt dit bosperceel niet binnen de planontwikkeling.

De archeologische vindplaats ten zuidoosten van het plangebied is niet van invloed op de planontwikkeling.

Figuur 24. cultuurhistorische verwachtingskaart gemeente Doetinchem.



In oktober 2011 heeft MUG Ingenieursbureau een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd aan De Gaarde 295 te Doetinchem. De aanleiding tot het onderzoek wordt gevormd door de toekomstige herinrichting van de locatie.

In een eerder stadium is een bureauonderzoek uitgevoerd. Het doel van het bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerd verwachtingsmodel. De onderzoekslocatie ligt in geomorfologisch opzicht op een terrasvlakte met een dekzandbedekking. In bodemkundig opzicht overheersen veldpodzolgronden die kenmerkend zijn voor wat lagergelegen dekzandgebieden. Het dekzandgebied is sinds de vorming ervan in de laatste fasen van het pleistoceen toegankelijk voor de mens. Het gebied kent dan ook een lange en continue bewoningsgeschiedenis. Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat de onderzoekslocatie een hoge trefkans heeft op archeologische resten vanaf het laatpaleolithicum tot en met de nieuwe tijd, meer specifiek de bronstijd en de ijzertijd.

Het verwachtingsmodel is getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek. Er is een booronderzoek uitgevoerd, waarbij twintig boringen zijn gezet. In het grootste gedeelte van de onderzoekslocatie komen zogenaamde AC-profielen voor (boringen 1 t/m 5 en 7 t/m

12). De bodemopbouw wordt in deze boringen gekenmerkt door een matig humeuze bouwvoor die deels bestaat uit opgebracht materiaal (een Aap-horizont). Deze Aap-horizont gaat met een scherpe overgang over in de natuurlijke ondergrond (C-horizont, circa 30 cm-mv). De B- en de E- horizont zijn in geen enkele boring aangetroffen. Deze zijn afgetopt en / of als gevolg van landbouwwerkzaamheden opgenomen in de bovenliggende Aap-horizont. Ter hoogte van de paardenweide (boringen 13 t/m 20) is een laatste restant van de B-horizont aangetroffen in de vorm van enkele bruine lemige brokjes die vermengd zijn met de BC-horizont. De B-horizont is in deze boringen daarom eveneens verstoord.

De boorprofielen zijn geïnspecteerd op de aanwezigheid van archeologische resten door middel van het zeven met een zeef met een maaswijdte van 4 mm. Er zijn geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen.

Aanbeveling

Ter plaatste van de onderzoekslocatie is sprake van een verstoord bodemprofiel. Verder zijn er geen archeologische vindplaatsen aangetroffen. De kans op het aantreffen van tot op heden onontdekte intacte vindplaatsen is na het uitgevoerde onderzoek nihil. Er wordt dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Het bovenstaande betreft een advies. Het besluit hieromtrent is te allen tijde voorbehouden aan het bevoegd gezag, gemeente Doetinchem, en diens archeologisch adviseur, regioarcheoloog de heer M. Kocken.

4.3.4 Verkeer en parkeren

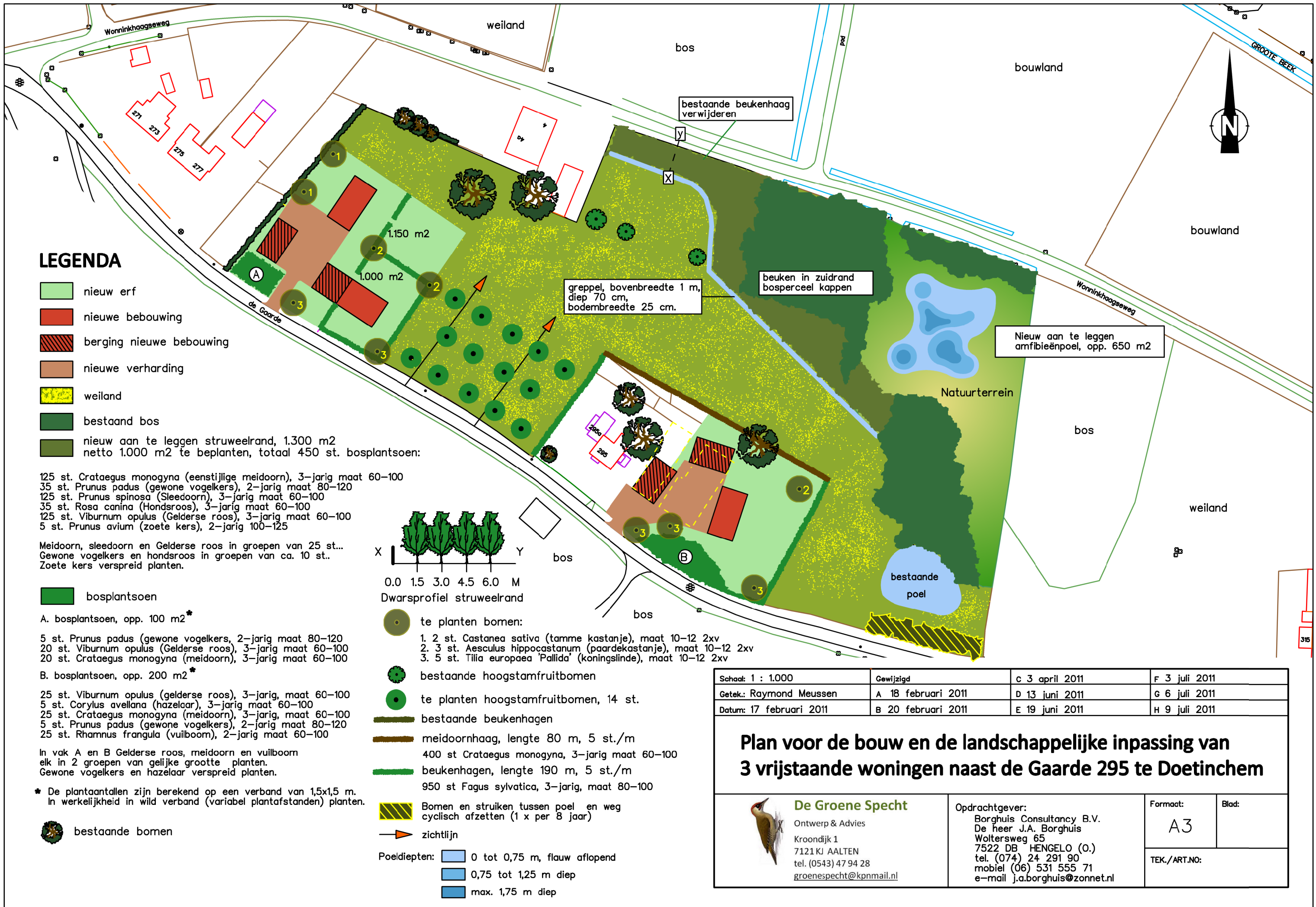
Het plan is gelegen op een private kavel in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. Het parkeren kan en zal op eigen terrein/erf plaatsvinden. Er is geen sprake van een belasting van de openbare weg. Het plan heeft een zeer beperkte beïnvloeding van de verkeerssituatie en verkeersintensiteit tot gevolg. De gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn nihil.

5 Economische uitvoerbaarheid

De voor dit bouwplan en de bestemmingsplanafwijking te maken kosten zijn voor de rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Door de gemeente Doetinchem worden hierover bindende afspraken gemaakt met de initiatiefnemer in de vorm van een anterieure overeenkomst. Daarom is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze toelichting toegevoegd.

5.1 Planschade

Door InterConcept BV. is op 10 februari 2012 een risicoanalyse planschade uitgevoerd, met als doel te bepalen of er sprake is van waardedaling van de betrokken onroerende zaken ten gevolge van de planologische wijzigingen in het voorziene bouwplan. Door de gemeente Doetinchem worden met de initiatiefnemer bindende afspraken gemaakt over het afhandelen van planschade.



LEGENDA

- nieuw erf
- nieuwe bebouwing
- berging nieuwe bebouwing
- nieuwe verharding
- weiland
- bestaand bos
- nieuw aan te leggen struweelrand, 1.300 m²
netto 1.000 m² te beplanten, totaal 450 st. bosplantsoen:

- 125 st. Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn), 3-jarig maat 60-100
- 35 st. Prunus padus (gewone vogelkers), 2-jarig maat 80-120
- 125 st. Prunus spinosa (Sleedoorn), 3-jarig maat 60-100
- 35 st. Rosa canina (Hondsroos), 3-jarig maat 60-100
- 125 st. Viburnum opulus (Gelderse roos), 3-jarig maat 60-100
- 5 st. Prunus avium (zoete kers), 2-jarig 100-125

Meidoorn, sleedoorn en Gelderse roos in groepen van 25 st...
Gewone vogelkers en hondsroos in groepen van ca. 10 st..
Zoete kers verspreid planten.

bosplantsoen

A. bosplantsoen, opp. 100 m²*

- 5 st. Prunus padus (gewone vogelkers, 2-jarig maat 80-120)
- 20 st. Viburnum opulus (Gelderse roos), 3-jarig maat 60-100
- 20 st. Crataegus monogyna (meidoorn), 3-jarig maat 60-100

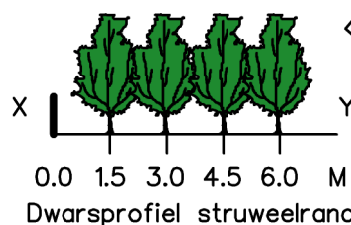
B. bosplantsoen, opp. 200 m²*

- 25 st. Viburnum opulus (gelderse roos), 3-jarig, maat 60-100
- 5 st. Corylus avellana (hazelaar), 3-jarig maat 60-100
- 25 st. Crataegus monogyna (meidoorn), 3-jarig, maat 60-100
- 5 st. Prunus padus (gewone vogelkers), 2-jarig maat 80-120
- 25 st. Rhamnus frangula (vuilboom), 2-jarig maat 60-100

In vak A en B Gelderse roos, meidoorn en vuilboom
elk in 2 groepen van gelijke grootte planten.
Gewone vogelkers en hazelaar verspreid planten.

* De plantaantallen zijn berekend op een verband van 1,5x1,5 m.
In werkelijkheid in wild verband (variabel plantafstanden) planten.

bestaande bomen



te planten bomen:

1. 2 st. Castanea sativa (tamme kastanje), maat 10-12 2xv
2. 3 st. Aesculus hippocastanum (paardekastanje), maat 10-12 2xv
3. 5 st. Tilia europaea 'Pallida' (koningslinde), maat 10-12 2xv

bestaande hoogstamfruitbomen

te planten hoogstamfruitbomen, 14 st.

bestaande beukenhagen

meidoornhaag, lengte 80 m, 5 st./m

400 st Crataegus monogyna, 3-jarig maat 60-100

beukenhagen, lengte 190 m, 5 st./m

950 st Fagus sylvatica, 3-jarig, maat 80-100

Bomen en struiken tussen poel en weg
cyclisch afzetten (1 x per 8 jaar)

zichtlijn

Poeldiepten: 0 tot 0,75 m, flauw aflopend

0,75 tot 1,25 m diep

max. 1,75 m diep

Schaal: 1 : 1.000	Gewijzigd	c 3 april 2011	F 3 juli 2011
Getek.: Raymond Meussen	A 18 februari 2011	D 13 juni 2011	G 6 juli 2011
Datum: 17 februari 2011	B 20 februari 2011	E 19 juni 2011	H 9 juli 2011

Plan voor de bouw en de landschappelijke inpassing van 3 vrijstaande woningen naast de Gaarde 295 te Doetinchem



De Groene Specht

Ontwerp & Advies
Kroondijk 1
7121 KJ AALTEN
tel. (0543) 47 94 28
groenespecht@kpnmail.nl

Oprichtgever:

Borghuis Consultancy B.V.
De heer J.A. Borghuis
Woltersweg 65
7522 DB HENGLO (O.)
tel. (074) 24 291 90
mobiel (06) 531 555 71
e-mail j.a.borghuis@zonnet.nl

Formaat:
A3

Blad:

TEK./ART.NO: