

Gemeente Doetinchem

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

Datum: 08-12-2016

Project: PBODE1

Versie : 4

OOSTZEE ontwerp & omgeving

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

Mobiel : 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..... | 7 |
| 2. Planbeschrijving | 9 |
| 2.1. Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur van de omgeving..... | 9 |
| 2.2. Ruimtelijke structuur en functies van de percelen..... | 10 |
| 2.3. Ontwikkelingen..... | 11 |
| 3. Beleidskader | 17 |
| 3.1. Inleiding..... | 17 |
| 3.2. Rijksbeleid..... | 17 |
| 3.3. Provinciaal beleid | 19 |
| 3.4. Regionaal beleid | 23 |
| 3.5. Gemeentelijk beleid..... | 24 |
| 4. Haalbaarheid | 30 |
| 4.1. Inleiding..... | 30 |
| 4.2. Milieuaspecten | 30 |
| 4.3. Overige aspecten..... | 34 |
| 5. Economische uitvoerbaarheid | 42 |

Bijlagen

- Bijlage 1: Watertoets
- Bijlage 2: Geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4: Inrichtingsplan
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 7: Kwantitatieve Risicoanalyse Rapportage Lubberslaan 18-19
- Bijlage 8: Advies Veiligheid Externe Omgevingsdienst
- Bijlage 9: Actualisatie Flora en Fauna onderzoek okt. 2015
- Bijlage 10: Akte Sloop
- Bijlage 11: Plattegrond sloopvolume
-

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 varkensschuur (die in het recente verleden in gebruik is geweest als noodwoning), natuurontwikkeling en aankoop slooprechten. 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 en natuurontwikkeling. De bestaande bedrijfswoning blijft daarbij gehandhaafd en wordt omgezet naar een burgerwoning. De milieuvergunning 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.

Bij besluit van 28 augustus 2013, gewijzigd bij besluit van 14 november 2013, heeft het college een omgevingsvergunning eerste fase verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan in verband met het realiseren van een woning op het perceel Lubberslaan 18 en twee woningen op het perceel Lubberslaan 19 te Doetinchem en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning op laatstvermelde perceel.

Op 26 augustus 2015 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in het hoger beroep en incidenteel beroep tegen de uitspraak van de Rechtbank waarbij het besluit van burgemeester en wethouders van Doetinchem is vernietigd met instandhouding van de rechtsgevolgen.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State stelde vast dat er geen bewijsstukken aanwezig waren waaruit bleek dat de paardenstal van 118,5 m² legaal op het perceel aanwezig was. Het college heeft onvoldoende gemotiveerd dat deze paardenstal legaal aanwezig is en dus mag worden betrokken in de berekening van de slooprechten. Het besluit van het college wordt door de Afdeling vernietigd.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt deze omissie hersteld door de te slopen oppervlakte met 118,5 m² en inhoud van de toegelaten woning op het perceel Lubberslaan 18 met 118,5 m³ te verminderen. Ook wordt in deze ruimtelijke onderbouwing een aantal geactualiseerde beleidskaders en milieuparagrafen opgenomen.

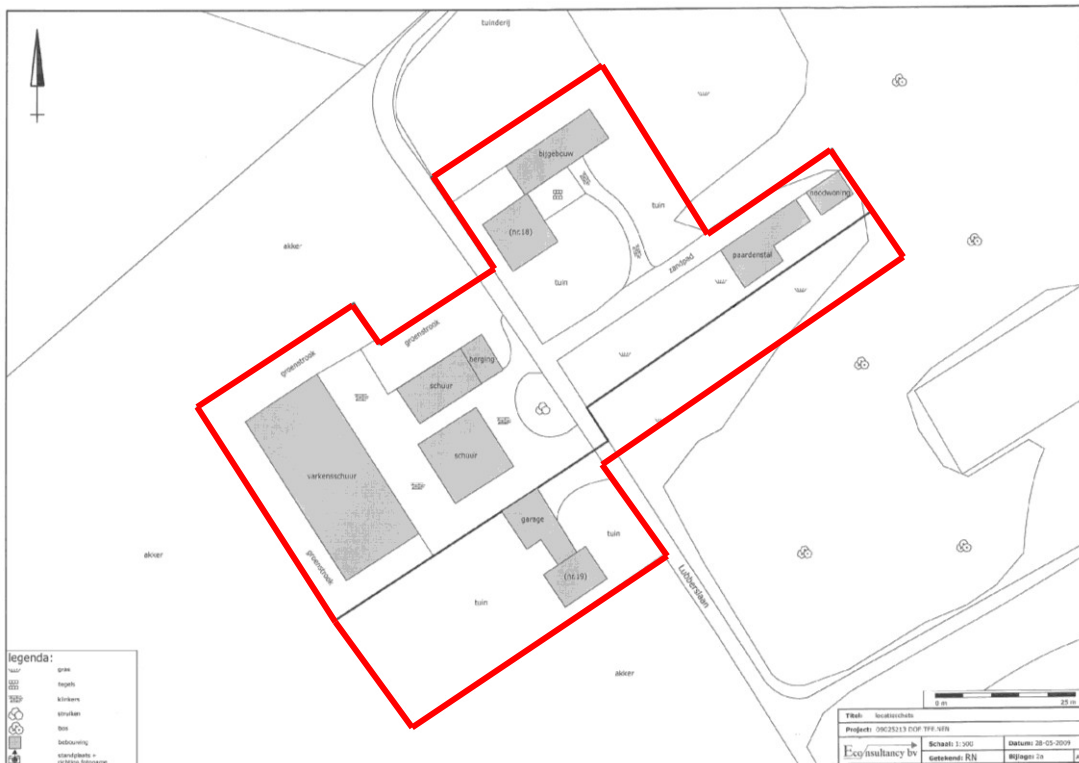
1.2. Plangebied

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. Geldende 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 'Parapluperziening 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 hun dagbesteding. 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 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 503 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 53 m² aan legale 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 |
|--|-----------------------------|
| Varkensschuur met houtopslag (5 x 7 m ² en 4,5 x 4 m ²) | 53 |
| Aangekochte slooprechten | 400 |
| Natuurontwikkeling bij Lubberslaan 18 | 156 |
| Totaal | 609 |

Aantal te slopen m²

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 slooprechten te compenseren. De initiatiefnemer heeft voor die mogelijkheid gekozen. De natuurontwikkeling vindt plaats op het perceel aansluitend op bouwperceel en heeft een oppervlakte van 3.483 m². Het is hierdoor dan mogelijk om een woning te bouwen met een volume van 534 m³ per woning. Deze woning mag zijn voorzien van aan- en/of bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 75 m². De initiatiefnemer kiest voor een kleinere woning met een maximale inhoud van 503 m³.

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

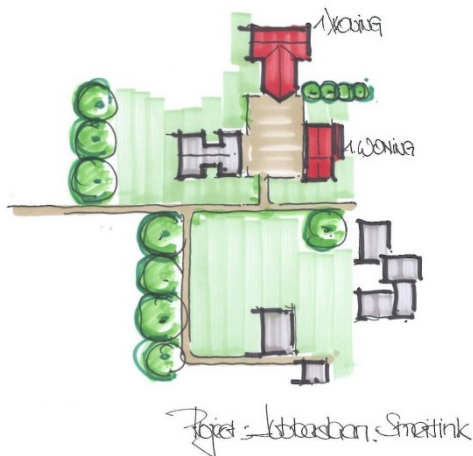
Onderdeel Lubberslaan 19

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 slooprechten 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.

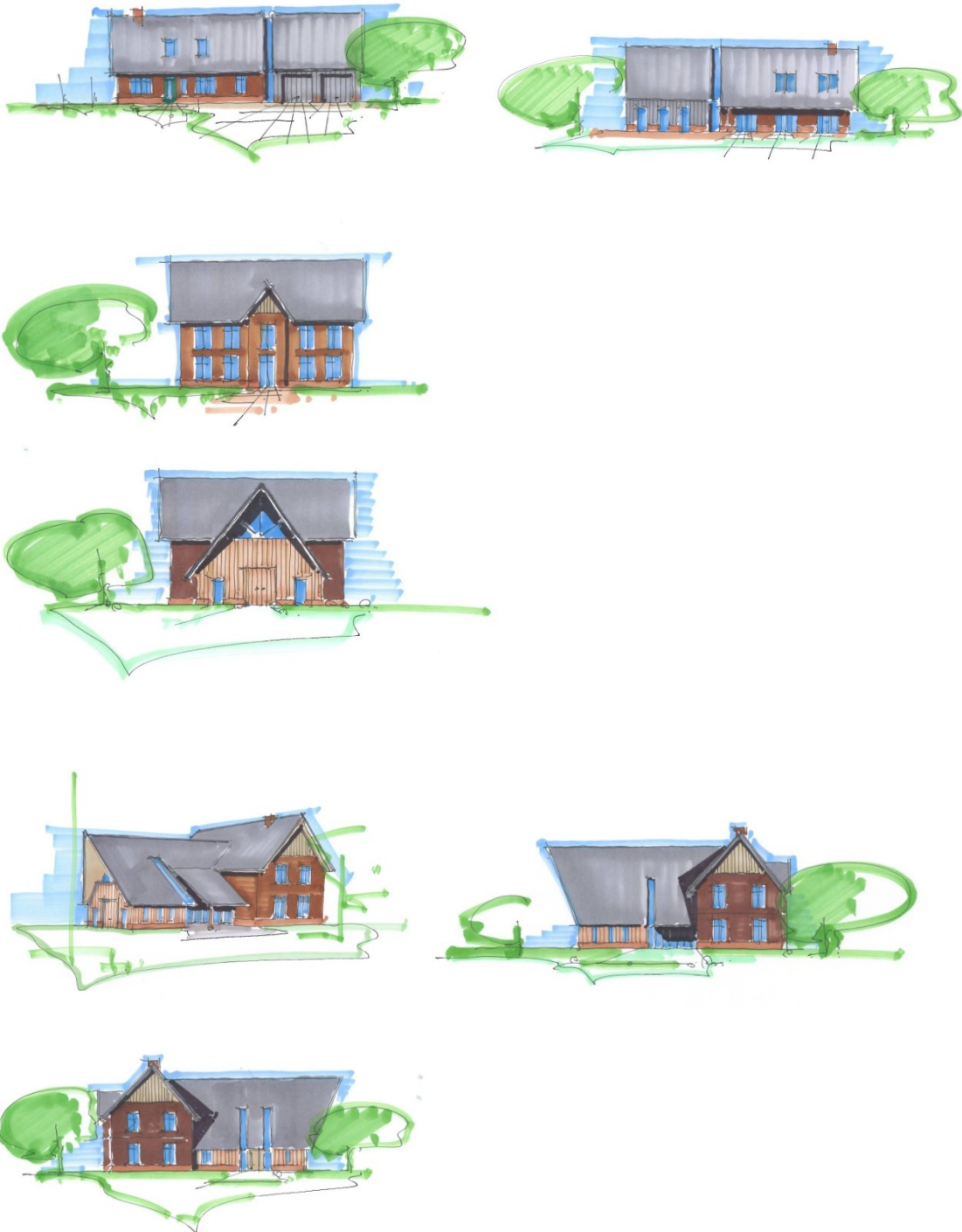


Project: Lubberslaan, Smatink



Project: 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 Keppelseweg 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.

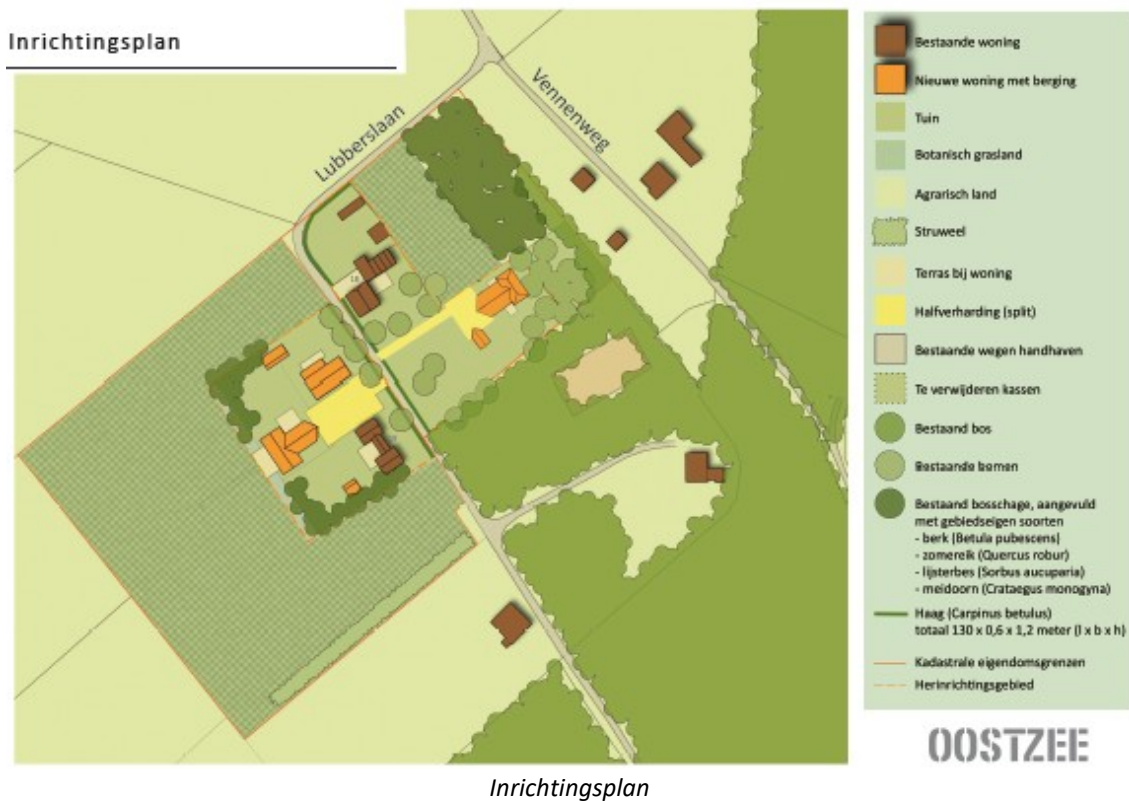
Op het perceel Lubberslaan 19 bevindt zich een varkenshouderij. De bestaande woning blijft behouden. Op de plaats van de gesloopte stallen worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De drie woningen krijgen een gezamenlijke inrit, met een gezamenlijk middenerf. De perceelsgrenzen van de drie woningen 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. Aansluitend op deze percelen wordt in noordelijke richting 3.483 m² nieuwe natuurontwikkeling gerealiseerd op het perceel Lubberslaan 18: 1.863 m² ingericht met bosschage met gebiedseigen soorten en 1.620 m² als botanisch grasland.

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 Landschapsonwikkelingsplan (2008) in par 3.5 Gemeentelijk 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 ingeplant 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 en natuurontwikkeling voor de woonpercelen weer. Het inrichtingsplan is ook te vinden in bijlage 1 van dit onderbouwing.



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

3.1. 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.

3.2. 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 Snelwegomgeving. 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 afwijkingsmogelijkheden 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) Rijksvaarwegen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) EHS, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

Op 12 oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de ladder voor duurzame verstedelijking - vastgelegd in artikel 3.1.6., tweede lid, Bro - is per 1 oktober 2012 in werking. Met de Ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Bij iedere stedelijke ontwikkeling (zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties) dient verantwoord te worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet (trede 1). Indien daarvan sprake is, dient op grond van trede 2 beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien niet kan worden voldaan aan trede 2, dient op grond van trede 3 omschreven te worden dat de voorgenomen locatie passend ontsloten is of wordt.

De provincie Gelderland heeft deze ladder uitgewerkt in de provinciale *ladder voor duurzaam ruimtegebruik*. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.3.

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.

3.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

In deze visie beschrijft de provincie hoe zij de komende jaren willen omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. Omstandigheden veranderen; nieuwe ontwikkelingen en kansen kunnen zich voordoen. De provincie wil daarop inspelen en nodigt partijen daarom uit om mee te denken en te werken. Waar u 'energie' heeft, wil de provincie met u aan de slag. Dit als antwoord op de vraag: is het allemaal haalbaar? De provincie wordt pragmatischer, nodigt uit en kiest voor dynamiek.

De Omgevingsvisie Gelderland is op 9 juli 2014 door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. Uitwerking van de omgevingsvisie voor nieuwe ontwikkelingen en kansen vindt plaats in de Omgevingsverordening Gelderland.

Belangrijke onderdelen van de Omgevingsvisie die van toepassing zijn op de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn:

- De ladder voor duurzaam ruimtegebruik
- Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Op de ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt hieronder ingegaan. Het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone komt aan de orde onder de Omgevingsverordening Gelderland.

ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Om zorg te dragen voor goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in Bro) geïncorporeerd.

De provincie heeft de ambitie om de achterliggende principes van de ladder ook van toepassing te laten zijn op landelijke functies. Hierop vooruitlopend is de naam gewijzigd in ladder voor duurzaam ruimtegebruik i.p.v. verstedelijking.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied;
- Voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied;
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat;
- Bijdragen aan duurzaam ruimtegebruik;
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied;
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken;
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied;
- In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

De wijziging van het gebruik/hergebruik van gebouwen, de sloop van gebouwen in combinatie met beperkte nieuwbouw waardoor het totale ruimtebeslag afneemt betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast past een verantwoorde landschappelijke inpassing van de erven en van de bestaande bebouwing en nieuwbouw en het onderzoek naar de mogelijke milieueffecten in goede motivering van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De verdere toetsing aan de ladder kan daarom achterwege blijven.

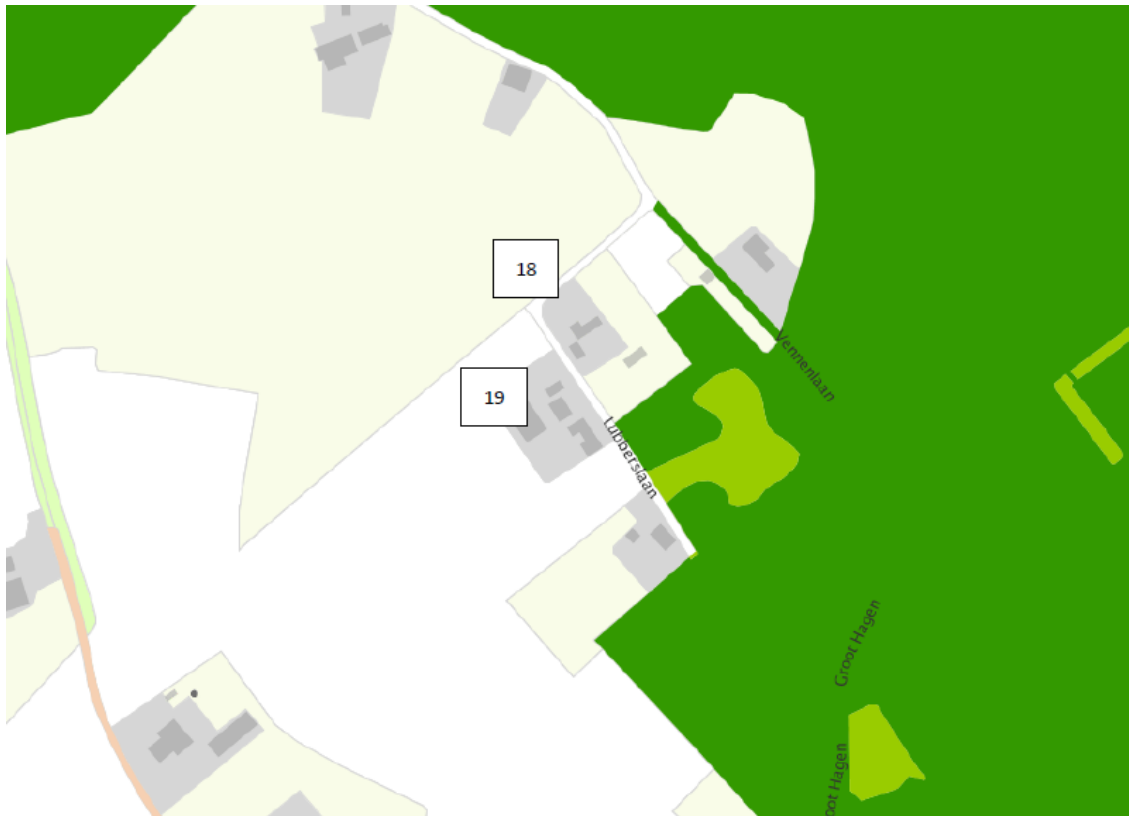
Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking getreden.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Bij de invoering van de omgevingsverordening is de streekplanuitwerking EHS is vervangen door kernkwaliteiten Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). De kernkwaliteiten natuur en landschap van de GNN en GO beschreven in bijlage 6 en 7 behorende de omgevingsverordening. Dit heeft als doel: ten eerste om te beoordelen in hoeverre een geplande ingreep de kernkwaliteiten aantast, en ten tweede om richting te geven aan mitigerende en compenserende maatregelen. De regels hiervoor zijn beschreven in art. 2.7 van deze verordening. De kernkwaliteiten worden beschreven op het niveau van 184 deelgebieden.



Het projectgebied ligt nabij het deelgebied de Landgoederen Hummelo - Keppel en Oude IJssel. De kernkwaliteiten van het gebied worden als volgt omschreven:

- Kleinschalig kampen- en rivierenlandschap met vroegere heide, boslandschap en broekontginning; landgoederen met deels oud bos, restanten schraalland en heide; veel gradiënten tussen rivier en zandlandschap van de rivierduinen
- Parel/A-locatie bos: Heekenbroek: gevarieerd bosgebied op oude rivierleem met stroomruggen en geulen; op de stroomruggen staat vochtig wintereiken-beukenbos, op nattere delen staat kamperfoelieerijk eikenhaagbeukenbos en elzenrijk essen-iepenbos; voor een deel bestaat het bos uit hakhout op rabatten; veel karakteristieke bossoorten
- Parel Ven op Hagen: door grondwater gebufferd ven in de Kruisbergse Bossen met zeldzame planten; ook voor amfibieën, w.o. de knoflookpad van belang
- De evz Oude IJssel-west verbindt dit gebied met het IJsseldal en naar het oosten met Duitsland
- leefgebied das, otter, steenuil kamsalamander
- cultuurhistorische waarden van de landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, heide en ven en boerderijen
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir

- ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater

De ontwikkelingsdoelen voor het GNN zijn:

- ontwikkeling oude, natte en droge, arme en rijkere bossen met bijbehorende flora en fauna
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden
- ontwikkeling ecologische verbinding Oude IJssel-west met natuurlijkere oevers voor de Oude IJssel, (riet)moerassen, poelen, natte graslanden en singels en hagen, etc.
- ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N317, N314, N330, N814 en N338
- ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen, moerassen en cultuurgronden
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën, poelen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. parken, kastelen, andere landgoedelementen, grafheuvels, hessenweg, ontginningen, houtwallen) en beheersvormen
- ontwikkeling houtproductie en andere ecosysteemdiensten

De ontwikkelingsdoelen voor het GO zijn:

- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden
- ontwikkeling ecologische verbinding Oude IJssel-west met natuurlijkere oevers voor de Oude IJssel, (riet)moerassen, poelen, natte graslanden en singels en hagen, etc.
- • ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking N317, N314, N330, N814 en N338
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden
- ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen, moerassen en cultuurgronden
- ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën, poelen
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. parken, kastelen, andere landgoedelementen, grafheuvels, hessenweg, ontginningen, houtwallen) en beheersvormen
- ontwikkeling houtproductie en andere ecosysteemdiensten

Ecologische verbindingen met evz-model zijn:

- Oude IJssel-west (IJssel - Duitsland): rietzanger, winde
- Bingerden - Oude IJssel: kamsalamander, das

Naast gebiedsspecifieke kernkwaliteiten zijn er, zoals de Omgevingsvisie beschreven, algemene kernkwaliteiten: Tot de kernkwaliteiten behoren ook de milieucondities, die de voorwaarde vormen voor het voortbestaan van de natuur, de ecologische samenhang, de stilte, donkerte, de openheid en de rust. Het benoemen van de milieucondities als kernkwaliteit betekent dat nieuwe plannen en projecten geen verslechtering van de milieucondities mogen veroorzaken.

Voor ontwikkelingen binnen het GNN 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.

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

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

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 GO 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 aankoop van deze extra slooprechten zijn vastgelegd in een overeenkomst (zie bijlage).

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 verbindingsfunctie van het gebied niet aan. Om deze reden passen de plannen binnen het beleid van de streekplanuitwerking en kunnen de plannen gerealiseerd worden.

Afweging

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

3.4. Regionaal beleid

Regionale woonvisie Achterhoek

De Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 uit 2010 anticipeert op de krimp. Een gevolg hiervan is stagnerende woningbouw. Er zijn productieafspraken opgenomen die er op toezien dat relatief weinig kwalitatieve toevoeging aan de bestaande woningvoorraad plaatsvindt. Het woongebied is een nieuwe invulling van het vigerende bestemmingsplan 'Vijverberg - zuid 2011' waarbij het aantal woningen gelijk blijven. Het te ontwikkelen woongebied voorziet dan ook niet in nieuwe woningen en past hiermee binnen de productieafspraken dat geen nieuwe woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Dit plan past daarmee binnen de beleidsbepalingen van de Regionale Woonvisie Achterhoek en sluit tevens aan op het uitgangspunt van de ladder van duurzame verstedelijking.

Funcities zoeken plaatsen zoeken funcities

De nota 'Funcities zoeken plaatsen zoeken funcities' (2006) bevat het beleid van de samenwerkende gemeenten in de Regio Achterhoek met betrekking tot de funcities 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 nevenfuncities en hoofdfuncities;

- 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 varkensschuur met houtopslag 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).

3.5. 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 bouwkael (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 53 m² aan opstallen gesloopt. De nieuwe woning krijgt een inhoud van 503 m³ met 75 m² aan bijgebouwen. Het college van B&W heeft aangegeven mee te willen werken aan de bouw van een woning en 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. In de bijlagen is tekening (plattegrond sloopvolume) opgenomen van de te slopen gebouwen met bijbehorende oppervlakten. De agrarische functie van dit agrarische bedrijf komt te vervallen. Dit perceel is gelegen binnen het GO. 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 de Groene Ontwikkelingszone (voorheen EHS - ecologische verbindingzone)

Daarnaast vindt er ook natuurontwikkeling plaats op het aangrenzende perceel met een oppervlakte van 3.483 m² om extra volume voor de nieuwbouw woning te kunnen realiseren. De omrekening van natuurontwikkeling naar slooprechten levert 156 m² op.

De omrekening van natuurontwikkeling naar slooprechten is als volgt:

| | |
|--|-------------------|
| 3.483 m ² landbouwgrond heeft een waarde van ongeveer € 5,50 per m ² = | € 19.156,50 |
| 3.483 m ² natuur heeft een waarde van ongeveer € 1,00 per m ² = | <u>€ 3.483,00</u> |
| Afwaardering | € 15.673,50 |

Slooprechten kosten in de markt maximaal € 100,00 per m². Voor € 15.673,50 zou men dus ongeveer 156 m² slooprechten kunnen aankopen. Conform het VAB-beleid staan 156 m² slooprechten gelijk aan 156m³ bouwrechten. Dit is ruim voldoende om het tekort van 125 m³ aan slooprechten als gevolg van het wegvallen van de slooprechten van de broeikassen (41,25 m²) en tunnels (84,00 m²) te compenseren. Het is consistent beleid om natuuraanleg op deze wijze om te rekenen en bij de omrekening naar slooprecht deze waarden toe te kennen.

De in de tabel vermelde m² mogen worden omgezet naar m³ waarbij eerst een aftrek plaatsvindt van 75 m² voor bijgebouwen.

| Te slopen bebouwing Lubberslaan 18 | Aantal m² |
|--|-----------------------------|
| Varkensschuur met houtopslag (5 x 7 m ² en 4,5 x 4 m ²) | 53 |
| Aangekochte slooprechten | 400 |
| Natuurontwikkeling bij Lubberslaan 18 | 156 |
| Totaal | 609 |

Het aantal gesloopte m² op de 'knellootatie', het aantal gesloopte m² bebouwing op perceel Lubberslaan 18 en de natuurontwikkeling worden ingezet om de bouw van een woning met een inhoud van 503 m³ en 75 m² aan bijgebouwen mogelijk te maken.

Lubberslaan 19

Op het perceel Lubberslaan 19 wordt 720 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. 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 met een oppervlakte van 1,2 ha. De omrekening van natuurontwikkeling naar slooprechten levert 500 m².

In totaal is 1.220 m² beschikbaar 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 19 | Aantal m² |
|--|-----------------------------|
| Bedrijfsbebouwing | 720 |
| | |
| | |
| Natuurontwikkeling bij Lubberslaan 19 | 500 |
| Totaal | 1.220 |

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 erfbeplanting 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. vershraling
- 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.

4. Haalbaarheid

4.1. 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. Korthedshalve 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.

4.2. 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.

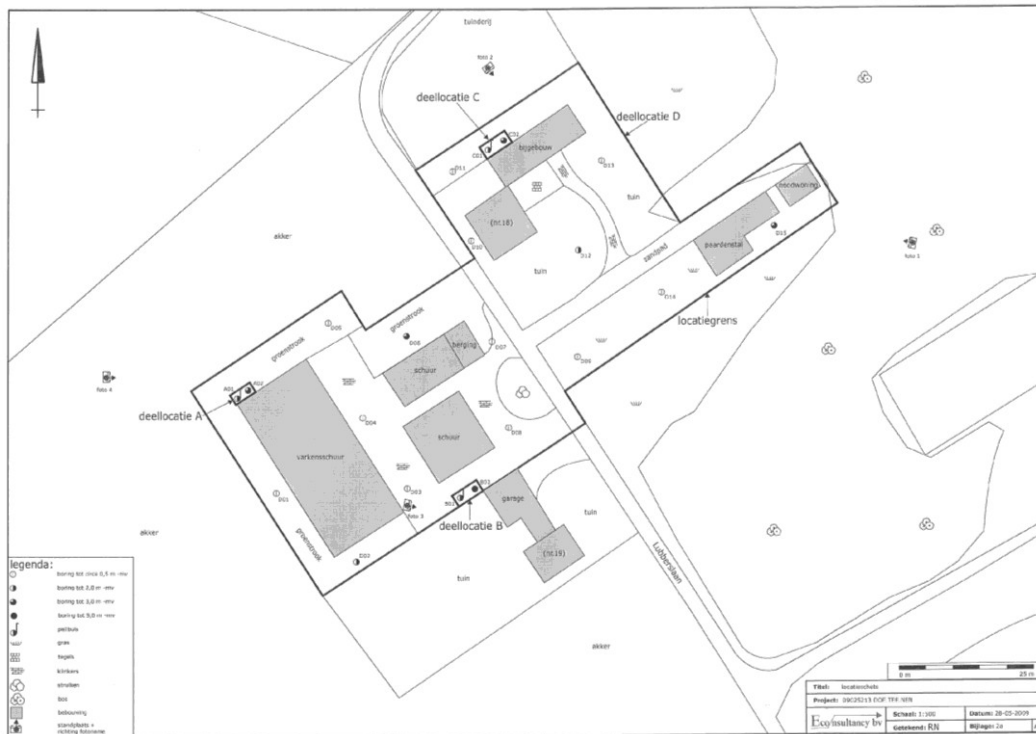
Deellocatie D: overig terreindeel

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 6 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 wegverkeerlawaai. 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.

Ten noordwesten van het projectgebied ligt een hogedrukgasleiding. In verband met de aanwezigheid van deze gasleiding moet gekeken worden welke toename van het groepsrisico er is binnen het invloedsgebied van de leiding door het toestaan van deze nieuwbouw. Voor een buisleiding met een diameter van 168,3 mm (6 inch) geldt een 1 % letaliteitsgrens van 70 meter en een 100 % letaliteitsgrens

van 50 meter. In dit geval ligt een deel van het plangebied binnen de 100% letaliteitsgrens van de leiding. Het betreft echter bestaande bebouwing. In dit geval kan, nu alle gebouwen waar zich mensen bevinden buiten de 100% letaliteitsgrens liggen, met een verkorte motivatie van het groepsrisico worden volstaan.

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad als het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt) is verplicht de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen om een advies uit te brengen over de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Personendichtheid in het invloedsgebied

Het betreft een gebied aan de rand van Doetinchem met beperkte bebouwing. Tot januari 2013 was er een internetapplicatie beschikbaar waarmee de actuele personen dichtheden in een plangebied konden worden bepaald. Helaas is deze applicatie niet langer beschikbaar.

Met behulp van de bagviewer is gekeken welke gebouwen zich binnen de 1% letaliteitcontour van de leiding bevinden. In figuur 3 is een uitsnede uit de gis applicatie weergegeven met hierop de baglaag geprojecteerd. Als grofweg het aantal gebouwen geteld wordt binnen de paarse contour en grof wordt gekeken welke bestemming deze gebouwen hebben mag geconcludeerd worden dat het groepsrisico in de kilometer leiding rond het plangebied de oriëntatiewaarde niet zal overschrijden.

Te verwachten personendichtheid na de ontwikkeling

Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om een aantal extra woningen te bouwen. In het totaal gaat het hierbij om realisatie van 3 nieuwe woningen. Per woning moet volgens de handreiking externe veiligheid gerekend worden met een bezetting van 2,4 personen. In het totaal neemt de populatie toe met 7,2 personen in de nachtsituatie en 3,6 personen in de dag situatie. De nieuwe bebouwing ligt grotendeels buiten het invloedsgebied (1% letaliteitzone) van de buisleiding. Het wordt dan ook niet aannemelijk geacht dat met deze toename het groepsrisico dusdanig toeneemt dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van calamiteiten

Het bevoegd gezag (de gemeenteraad als het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt) is verplicht de regionale brandweer in de gelegenheid te stellen om een advies uit te brengen over de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. In dit geval zal de brandweer worden verzocht om hier advies over uit te brengen.

Zelfredzaamheid

Hier geldt hetzelfde als voor de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van calamiteiten. De brandweer zal worden gevraagd om advies uit te brengen met betrekking tot dit punt.

In het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek wordt geconcludeerd dat geen probleem wordt voorzien bij realisatie van de wijziging van het bestemmingsplan om bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken. Het advies en een kwalitatieve risicoanalyse rapportage Lubberslaan 18-19 van de Omgevingsdienst Achterhoek zijn in de bijlagen toegevoegd.

Voor wat betreft de externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen 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.

4.3. 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 en in oktober 2015 heeft een actualisatie van dit onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek en de actualisatie zijn opgenomen in bijlagen van dit bestemmingsplan. Hieronder zijn de conclusies uit dit rapport en actualisatie 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. Beschermde 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 verblijfsmogelijkheden 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 het GNN, waardoor er officieel geen onderzoeksplicht is op de effecten van de ingreep op de kernkwaliteiten van het aangrenzende GNN-gebied. Omdat het plangebied op minder dan 250 meter afstand is gelegen van de GNN 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 GNN-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.

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.

Uit het veldonderzoek op 20 oktober 2015 blijkt dat de populieren inmiddels zijn gekapt. De quickscan Flora en Fauna en de actualisatie hiervan zijn opgenomen in de bijlagen.

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 bijlagen 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 slootjes of andere wateren? | Ja Nee Ja Nee |
| Oppervlakte- | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? | Nee |

| | | |
|-------------------------|---|------------|
| waterkwaliteit | 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 |
| 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? 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

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 bijlagen 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 onverstoorte 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 uitsluitend 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 verstoorte 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 onverstoorte 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 parkeerkengetallen 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/overloopgebied 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.

5. Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van deze ruimtelijke onderbouwing hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Alle kosten zullen worden gedragen door de 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.