

Gemeente Doetinchem

Ruimtelijke Onderbouwing

Turfweg 23 te IJzevoorde

19-169b

12-195

15 juni 2012

*Gew.* 16-08-2012



Lageweg 12, 7021 JL, ZELHEM

Tel.            0314 – 32 48 59

Fax            0314 – 32 53 50

E-mail        [info@lettink.nl](mailto:info@lettink.nl)

<b>INHOUDSOPGAVE</b>		<b>Blz.</b>
1	INLEIDING	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Ligging en beschrijving plangebied	3
	1.3 Doel	4
	1.4 Geldende plannen	4
2	BESTAANDE SITUATIE	6
	2.1 Ontstaansgeschiedenis en Huidige situatie	6
3	BELEIDSKADER	10
	3.1 Inleiding	10
	3.2 Rijksbeleid	10
	3.3 Provinciaal beleid	11
	3.4 Regionaal beleid	15
	3.5 Gemeentelijk beleid	16
	3.6 Conclusie beleidskader	17
4	PLANBESCHRIJVING	18
5	RANDVOORWAARDEN	18
	5.1 Inleiding	18
	5.2 Milieu	19
	5.3 Kabels, leidingen en straalpaden	20
6	UITVOERBAARHEID / MOTIVATIE	21

# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

De eigenaar van het perceel Turfweg 23 te Doetinchem heeft de wens het huidige zondagschoolgebouwtje te gaan gebruiken als bed & breakfast onderkomen, o.a. ter compensatie van de onderhoudskosten.

Het doel van de ontwikkeling is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteit te behouden door het handhaven van het zondagschoolgebouwtje. Aan Bouwbedrijf Lettink Zelhem is verzocht een ruimtelijke onderbouwing te vervaardigen voor de ontwikkeling aan de Turfweg 23 te Doetinchem.

## 1.2 Ligging en beschrijving plangebied



Ligging plangebied

De locatie Turfweg 23 is gelegen in een clustertje bebouwing op de kruising van de Turfweg met de Terborgseweg/Diepengoorsestraat. De bebouwing van het clustertje bestaat uit enkele burgerwoningen en een (buiten gebruik zijnd) restaurant/cafe ("horeca")

### **1.3 Doel**

Om de realisering van de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, zal een procedure voor aanpassing van het geldende bestemmingsplan gevolgd moeten worden vanwege de op de plankaart van het vigerende plan aangegeven "Maatschappelijk 14 verenigingsgebouw" bestemming. Deze dient te worden gewijzigd in een "recreatie" bestemming. Hiervoor is het noodzakelijk dat het project is voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

De voorschriften van het vigerend bestemmingsplan bieden geen ruimte voor de beoogde ontwikkeling. Het is derhalve voor de initiatiefnemer wenselijk om "mee te liften" met de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (2012)

### **1.4 Geldende plannen**

Het geldende bestemmingsplan is: Buitengebied 2000; herziening 2002 (vastgesteld 24-06-2004 en goedgekeurd 10-01-2005). De bestemming is; Maatschappelijke- en nutsvoorzieningen (verenigingsgebouw M14)

Deze notitie betreffende de ruimtelijke onderbouwing gaat deel uitmaken van het aanpassingsbesluit en zal dus samen met dat besluit de in dat artikel aangegeven procedure, met ter inzage legging en gelegenheid tot indienen van zienswijzen, doorlopen.

<b>Straat</b>	<b>Num mer</b>	<b>Plaats</b>	<b>geldende bestemming</b>	<b>voorstel nieuwe bestemming (b) met aanduiding (a)</b>
Turfweg	12	Dtc	Wonen	b: 'Wonen' a: 'vrijstaand'
Turfweg	14	Dtc	Agrarisch bouwvlak	b: 'Wonen' a: 'vrijstaand'
Turfweg	15+15a+15 b+15c	Dtc	Bedrijven 18 timmerbedrijf en handel in relatiegeschenken ( 1 bw toegestaan)	b: 'Bedrijf' a: 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf'', specifieke vorm van detailhandel - relatiegeschenken' en 'bedrijfswoning' (1 x)
Turfweg	16+16a	Dtc	Wonen	b: 'Wonen' a: 'vrijstaand'
Turfweg	17	Dtc	Wonen	b: 'Wonen' a: 'vrijstaand'
Turfweg	18+18a+18 b	Dtc	Agrarisch	b: 'Wonen' a: 'vrijstaand' (3 x)
Turfweg	20+22	Dtc	Bedrijven 19: veevoederhandel	b: 'Wonen' a: 'vrijstaand'
Turfweg	22a	Dtc	Wonen	b: 'Wonen' a: 'twee-aaneen'
Turfweg	23	Dtc	Maatschappelijk 14 verenigingsgebouw	b: 'Maatschappelijk' a:
Turfweg	24+26	Dtc	Agrarisch bouwvlak	b: 'Wonen' a: 'twee-aaneen'
Turfweg	26a+26b	Dtc	Agrarisch	b: 'Wonen' a: 'twee-aaneen'

**Figuur 1 Inventarisatielijst 3**



**Afbeelding 2 Het zondagschoolgebouwtje gezien vanaf de kruising**

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis en Huidige situatie

#### *Geomorfologie*

De afzettingen binnen het plangebied die aan het maaiveld voorkomen, zijn dekzanden. Dit dekzand wordt het Laagpakket van Wierden genoemd, welke behoort tot de Formatie van Boxtel. Het dekzand is afgezet tijdens de laatste IJstijd, het Welchselien (120.000 - 10.000 BP). Toentertijd heerste er in Nederland een continentaal periglaciaal klimaat. Dit houdt in dat de omstandigheden erg koud en droog waren. Het landschap in Nederland bestond toen uit een poolwoestijn, waarin er vrijwel geen vegetatie aanwezig was. In deze tijd was er ook sprake van een landijskap, waarvan het ijsfront grofweg halverwege Denemarken en over het grootste deel van de Britse eilanden, maar niet over Nederland lag. Door het aangroeien van deze landijskap werd er veel water aan de oceanen onttrokken en daalde de zeespiegel sterk, waardoor de Noordzee droog was komen te liggen. Samen met de droog liggende delen van de rivierbeddingen vormde de zeebodem een brongebied voor zand, dat door overheersend noordwesten tot zuidwesten winden landinwaarts kon worden verplaatst. Op deze manier is er over een groot deel van Nederland een pakket dekzand afgezet. Het dekzand werd vaak in de vorm van langgerekte duinen afgezet.

#### *Bodem*

Op de bodemkaart van Nederland staat aangegeven dat het bodemtype dat binnen de onderzoeksgebieden verwacht kan worden een laarpodzol in leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21) is. Het bodemtype wordt gekenmerkt door een grijze tot lichtgrijze laag waar humus en ijzer is uitgespoeld (de E-horizont) en een daaronder gelegen bruine laag waar deze bestanddelen weer zijn neergeslagen (de B-horizont).

#### *Water*

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Oude IJssel. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele A- watergangen aanwezig die zowel zuid - noord als oost - west georiënteerd zijn. Hierop is de keur van het Waterschap Rijn en IJssel van toepassing. In het plangebied zelf zijn geen A- watergangen of overige oppervlaktewateren aanwezig. Tevens grenst het niet aan waterkeringen en ligt het ook niet in het winterbed van een rivier.

Het diepe grondwater stroomt van zuid - oost naar noord - west. In het plangebied is sprake van infiltratie. Binnen het plangebied speelt geen verdroging van natuurgebieden. Wel is het plangebied gelegen binnen de beschermingszone voor natte natuur. Dit betekent dat er bij de

ontwikkelingen geen milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater of het grondwater mogen komen. Ook zijn er in en nabij het plangebied geen natte natuurgebieden aanwezig.



Figuur 3 Landschapstypen

### Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het kampenlandschap. Dit is een kleinschalige landschap dat is ontstaan toen de hier aanwezige heide werd ontgonnen. Tijdens de ontginningen zijn min of meer vierkante en rechthoekige kavels ontstaan. Door bosschages, houtwallen en bomenrijen werd het landschap in relatief kleine besloten eenheden opgedeeld. Op deze open delen werd in het verleden vooral graan verbouwt

Het landschap rond het plangebied bestond rond 1650 grotendeels uit bossen met daartussen kleine agrarische percelen en vormde zo een onderdeel van het bosrijke landgoed Slangenburg dat is gelegen ten zuidoosten van het plangebied. Het gebied werd daarna door ontginning van het bos steeds opener van karakter.

Tegenwoordig bevindt zich hier vooral grasland met verspreid nog enkele houtwallen en bosschages. Karakteristiek is de kleinschaligheid van het Achterhoekse landschap met zijn grote verwevenheid van natuur, landbouw, woningen en recreatie. Boerderijen liggen verspreid in het landschap. De landschapswaarden in het plangebied bestaan onder meer uit kleine bospercelen, het reliëf van de bodem en zandwegen, gelegen in een overwegend agrarisch cultuurlandschap. De namen Achterkamp, Kerkkamp en De Dennenkamp verwijzen o.a. nog naar dit type landschap. Het woord 'kamp' betekent, 'afgepaald stuk grond'. De gronden worden nu in zekere zin door

houtwallen en bosschages 'afgepaald'. Het landgoed Slangenburg is nog aanwezig ten zuidoosten van het plangebied. Hier zijn nog grootschalige bossen te vinden afgewisseld met agrarische percelen.

### **Natuur**

De gronden in het plangebied bestaan voornamelijk uit landbouwgrond dat in agrarisch gebruik is. Er zijn geen houtwallen of bos op de percelen zelf aanwezig. Vanwege het intensieve gebruik van de agrarische gronden wordt vooralsnog aangenomen dat de natuurwaarden op deze percelen zeer beperkt is. In en nabij het plangebied zijn geen gebieden aanwezig die zijn aangewezen in het kader van de vogel- of habitatrichtlijn en een dermate externe werking hebben dat deze een belemmering kunnen zijn voor de betreffende ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar de flora en faunawaarden op het perceel is opgenomen in hoofdstuk 4.

### **Bebouwing**

De locatie Turfweg 23 is gelegen in een clustertje bebouwing op de kruising van de Turfweg met de Terborgseweg/Diepengoorsestraat. De bebouwing van het clustertje bestaat uit enkele burgerwoningen en een (buiten gebruik zijnd) restaurant/café ("horeca")

### **Cultuurhistorie**

Het in het plangebied gelegen zondagschoolgebouwtje is nu al aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol object. (Met name het behoud van het object is de aanleiding voor het laten plaatsvinden van de functie verandering.)

### **Recreatie**

In het plangebied zijn momenteel geen voorzieningen aanwezig.

### **Infrastructuur**

Het plangebied is gelegen aan de Turfweg. Dit is een lokale weg met een doorgaande/verbindende functie.

### **Milieu**

Het gebouw is beperkt gevoelig voor hinder van agrarische gebouwen in de omgeving. Die liggen echter op voldoende afstand en zullen dan ook geen hinder ondervinden. In omgeving bevinden zich ook geen andere bedrijven die hinder ondervinden.





Afbeelding 4



Afbeelding 5

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

Het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid vormt het kader waarbinnen de ontwikkelingen op de locatie Turfweg 23 kunnen plaatsvinden. In de volgende paragrafen is het rijks, provinciaal, regionaal en lokaal beleidskader beschreven.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Venlo.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied is met name de vierde doelstelling van toepassing.

Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.

#### 3.2.2 Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta is een Europees verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk

rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' ofwel behoud in de bodem.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), per 1 september 2007 in werking getreden, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **Streekplan Gelderland 2006**

Voor het plangebied zijn een viertal aspecten uit het streekplan van belang, te weten functieverandering, waardevol landschap, natte natuur en de EHS.

##### *Functieverandering*

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- ... land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- ... de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- ... niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- ... verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

##### **Recreatie en toerisme**

Toeristische en recreatieve activiteiten zijn in het algemeen sterk gebonden aan landschappelijke kwaliteiten en specifieke gebiedskenmerken, zoals water of bosgebieden. Initiatieven voor toeristisch-recreatieve voorzieningen dienen daarom te worden beoordeeld op de mate van aansluiting bij de regionale gebiedskenmerken en hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. Differentiatie naar aard en intensiteit wordt op die manier gebiedsgericht.

### Extensieve verblijfsrecreatie

De groeiende behoefte aan de beleving van natuur en landschap, rust, stilte, en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie & toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. Hierbij spelen zowel reguliere toeristische bedrijven in het landelijk gebied als recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven een rol. De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Het is daarbij gewenst dat gemeenten aan functieverandering van vrijgekomen (agrarische) bebouwing in het buitengebied naar een extensieve recreatieve functie meewerken. Met de afschaffing van de Wet op de Openluchtrecreatie en via de Stankwet krijgen gemeenten een grotere rol in de wet- en regelgeving rondom extensieve vormen van plattelandstoerisme. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij (de interpretatie van) wet- en regelgeving regionaal op elkaar afstemmen. Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen. Dit geldt met name binnen het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landschappen. Bezien vanuit de kwetsbaarheid van de EHS-natuur is het 'nee, tenzij'-regime ook van toepassing op extensieve vormen van verblijfsrecreatie, tenzij het gaat om functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Onder extensieve recreatie wordt verstaan: kleinschalige nevenactiviteiten, zijnde verhuur van recreatieve producten of horeca aan huis, een minicamping of gelijksoortige vormen met een beperkte capaciteit.

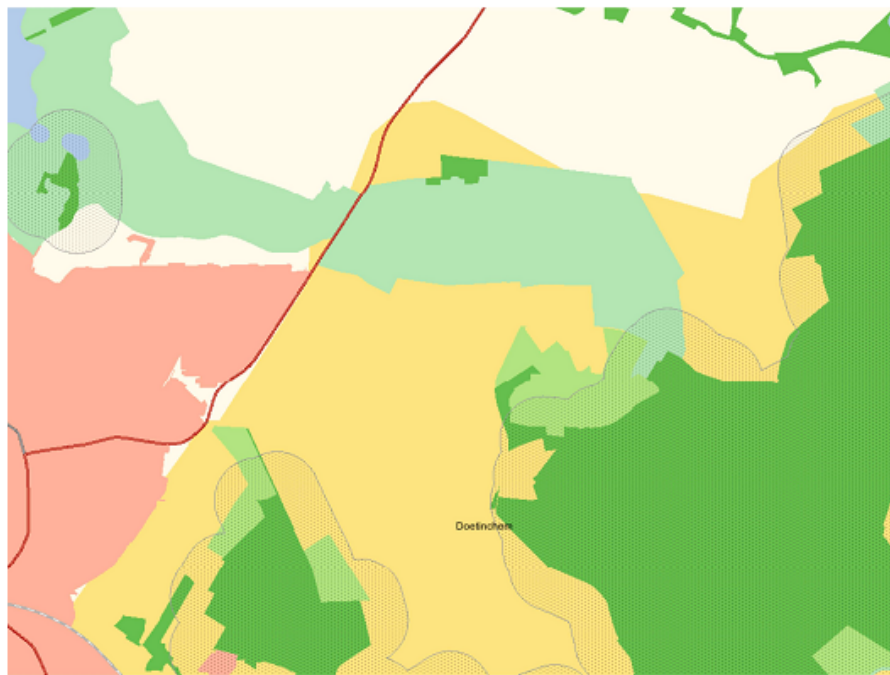
### Extensieve dagrecreatie

Door de provincie Gelderland lopen acht LAW's (lange afstand wandelroutes) en zeven LF's (lange afstand fietsroutes), terwijl tevens een aantal belangrijke rondgaande wandel- en fietsroutes aanwezig zijn. Genoemde LF- en LAW-routes vormen een onderdeel van het landelijke routenetwerk, aangelegd met financiële steun van zowel rijk als provincie. Zij worden gekenmerkt door een hoge recreatieve belevingswaarde (mede in relatie met de omringende natuur en landschap en aanwezige cultuurhistorische elementen), een landelijk uniforme bewegwijzering en een bewezen gunstig effect op de economische omzet van bedrijven langs de routes. Deze routes worden van zo'n groot belang geacht voor de toeristisch-recreatieve belevingswaarde van Gelderland, dat zij planologische bescherming behoeven; zij dienen dus op adequate wijze in bestemmingsplannen te worden opgenomen. Voorts dienen ruimtelijke ontwikkelingen rondom deze routes te worden beoordeeld op mogelijke gevolgen voor de toeristische routes. Mochten er vanuit deze ontwikkelingen

belemmeringen ontstaan voor een goed functioneren van de route, dan zal dat binnen het zelfde plan moeten worden gecompenseerd (door bijvoorbeeld het ontwikkelen van een alternatief tracé). De wandel- en fietsroutes zijn aangegeven op de Beschermingskaart.

provincie  
Gelderland

## Streekplan Gelderland 2005



Beleidskaart Ruimtelijke Structuur

0100 200300 m

### Legenda

#### Bij verstedelijking knooppunten

- Bereikbaar voldoende, bovenregionaal
- Bereikbaar voldoende, regionaal
- Inspanning nodig, bovenregionaal
- Inspanning nodig, regionaal

Stations

Wegaansluiting

Hoofdvaarweg

IC Spoorlijn

Regionale ontsluitingsweg

Stedelijk netwerk

Waardevol open gebied

Extensivering intensieve veehouderij

#### Regionale waterberging

- Definitief begrensd
- Globaal begrensd
- Zoekruimte

#### Glastuinbouw

- Part. herz. streekplan 1996 Bommelerwaard
- Concentratie

#### Concentratie intensieve teelten

- Landbouwontwikkelingsgebied

#### Bebouwd gebied

- Binnen (inter) nationaal stedelijk netwerk
- Binnen stedelijk netwerk
- Regionaal centrum
- Overig bebouwd gebied

#### Ecologische Hoofdstructuur 2005

- EHS natuur
- EHS verweving
- EHS verbindingszone

Waardevol landschap

### Waardevol landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied 'Hummelo en Keppel, Slangenburg' dat door de provincie is aangemerkt als waardevol landschap. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. In de streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities is het waardevolle landschap 'Hummelo en Keppel, Slangenburg' nader uitgewerkt. Het plangebied maakt onderdeel uit van deelgebied 4 genaamd: oud boerenland. Voor dit deelgebied zijn de volgende kernkwaliteiten opgenomen:

- ... Gave open essen en gave broekgebieden
- ... Karakteristiek verspreide bebouwing van hoeven, landhuizen, gehuchten, dorpen
- ... Beken, weteringen, oude rivierlopen grotendeels parallel aan Oude IJssel

Aan de kernkwaliteiten wordt getoetst bij bestemmingswijzigingen waar nadere voorwaarden aan zijn verbonden (ja, mits.. principe).

Ruimtelijke ontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van het landschap; bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie(combinatie) speelt het bijbehorende landschapontwerp een belangrijke rol om de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.



Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevol landschap Hummelo, Keppel en Slangenburg

Figuur 6 Streekplan uitwerking

### Natte natuur

Het plangebied valt binnen een beschermingszone van natte natuur. De natte natuur nabij het plangebied betreft de bossen van het landgoed Slangenburg die afhankelijk zijn van veranderingen in de grondwatersituatie en oppervlaktewaterpeilen. Ter bescherming van de natte natuurwaarden is een

hydrologisch beschermingsgebied noodzakelijk voor deze waterafhankelijke landnatuur.

#### *Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Ten zuidoosten van het plangebied is het landgoed Slangenburg gelegen. Dit landgoed met bijbehorende bossen en agrarische gronden is gelegen binnen de EHS-natuur.

Het plangebied grenst ten noorden van de Turfweg aan een (toekomstige) ecologische verbindingzone. Deze verbindingzone verbindt het gebied Slangenburg met de bos-/natuurgebieden ten noordoosten van Doetinchem. De ecologische verbindingzone bestaat uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die het multifunctioneel gebied doorsnijden.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **Reconstructieplan Achterhoek en Liemers**

Het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers is bedoeld om een belangrijke impuls te geven aan landbouw, natuur, water en landschap. Functies in het buitengebied die elkaar niet verdragen, worden door de reconstructie ruimtelijk van elkaar gescheiden. Het reconstructiebeleid heeft directe invloed op het provinciale Streekplan en op de gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de Achterhoek heeft het reconstructieplan ruimtelijk vooral gevolgen voor de zonering van de intensieve veehouderij en de regionale waterbergingsgebieden. Een gedetailleerde regeling van het beleid voor hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen is nader verwoord in het streekplan.

#### **Functies zoeken plaatsen, plaatsen zoeken functies**

(d.d. 8 maart 2006)

#### *Algemeen*

Het Streekplan Gelderland bood, naar de mening van de Achterhoekse gemeenten, onvoldoende mogelijkheden om adequaat op de problematiek van de vrijkomende/vrijgekomen (agrarische) bebouwing in te spelen. In reactie op die kritiek van de Regio heeft de gedeputeerde R.O. Th Peters aangegeven dat hij bereid is het streekplan aan te passen mits de gemeenteraden van de Achterhoekse gemeenten unaniem een concreet voorstel tot aanpassing formuleren. In het rapport 'functies zoeken plaatsen, plaatsen zoeken functies' wordt hieraan invulling gegeven.

De samenwerkende gemeenten hebben een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd waaraan alle initiatieven tot functieverandering in het buitengebied moeten voldoen. Zodra de regionale beleidsinvulling voor

functieverandering is geaccordeerd is deze van kracht.

De uitgangspunten zijn onder andere:

- ... Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied
- ... Het beleid richt zich op maatwerk waarbij wordt gestreefd naar win-win-situaties
- ... Functieverandering moet leiden tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit dan wel andere aan het buitengebied gebonden kwaliteiten
- ... Verevening (kwaliteitsbijdrage) kan nadrukkelijk als instrument/voorwaarde worden ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bewaken en/of te bereiken. Ook sloop wordt gezien als een vorm van verevening;
- ... De in de omgeving aanwezige functies mogen niet onevenredig worden geschaad
- ... De nieuwe functies moeten binnen de aard en schaal van de omgeving passen
- ... De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare aantasting zijn van karakteristieke of monumentale gebouwen
- ... Nieuwe functies mogen geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben
- ... Bij verbouw/nieuwbouw moet worden voldaan aan beleid voor beeldkwaliteit en welstand.

#### *Functieverandering naar wonen*

Bij functieverandering of hergebruik kan een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage worden gevraagd van de initiatiefnemer (verevening). Door uit te gaan van dit vereveningsprincipe kunnen de gemeenten waarborgen dat nieuwe initiatieven daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de typische kenmerken (karakter, identiteit) van een gebied of de prioriteiten die voor dat gebied zijn geformuleerd.

Bij functieverandering naar wonen als zodanig wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebiedstypen aangezien zowel de provincie Gelderland als de samenwerkende gemeenten van de regio Achterhoek van oordeel zijn, dat functieverandering naar wonen ook in het groenblauwe raamwerk uitstekend mogelijk is. Wel moet bij functieverandering naar wonen een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit die tegemoet komt aan de gebiedsprioriteit.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### **Beleidskader Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing, Nieuwe Landgoederen & Landelijk wonen In het buitengebied, 2007**

Het Streekplan Gelderland (2005) biedt nieuwe beleidsruimte voor een aantal interessante zaken. In deze notitie wordt een doorvertaling gemaakt



van de provinciale kaders naar de lokale Doetinchemse situatie. Bij vaststelling van de onderstaande beleidsregels voor functieverandering, landgoederen en landelijk wonen, zullen deze worden opgenomen in de herziening Bestemmingsplan Buitengebied.

De in deze notitie beschreven beleidsregels passen binnen de door de Provincie Gelderland vastgestelde Streekplanuitwerking die door de acht Regio Achterhoek gemeenten is opgesteld.

De uitwerking voor het onderdeel "functieverandering naar werken is conform de Streekplanuitwerking overgenomen, behoudens één onderdeel (verblijfsrecreatie). Deze notitie gaat voornamelijk in op het onderdeel «functieverandering naar wonen», dat in de Streekplanuitwerking bewust algemeen is gehouden.

### **Bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002**

De beoogde nieuwe invulling is in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een procedure voor aanpassing van het geldende bestemmingsplan gevolgd.

## **3.6 Conclusie beleidskader**

In de huidige situatie is sprake van een voormalig zondagschoolgebouwtje met daarop een maatschappelijk (M14) bestemming. Voor de instandhouding van het gebouwtje moeten de nodige (onderhouds)kosten gemaakt worden. Dit zou met name kunnen middels het vestigen van een bed & breakfast faciliteit. Daarnaast kan gezien vanuit het oogpunt van handhaving van de ruimtelijke kwaliteit/cultuurhistorische waarden op het platteland een slag gemaakt worden. De initiatiefnemer heeft daarbij aangegeven graag gebruik te willen maken van de mogelijkheid van functieverandering naar recreatie om zo deze slag te maken.

Voor het project is het van belang dat het binnen het kader van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid past. Ook de gemeente Doetinchem heeft hiervoor beleid ontwikkeld. Daarnaast heeft de provincie haar beleid ten aanzien van functieverandering verwoord in haar Streekplan Gelderland. Het initiatief dient dus getoetst te worden aan de verschillende beleidskaders.

De functieverandering moet leiden tot handhaving/verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Na akkoord bevinding van de regionale beleidsinvulling voor functieverandering door Gedeputeerde Staten is deze van toepassing voor functieverandering en vervangt daarmee het beschrevene in het streekplan. Hierbij dient echter wel als vanzelfsprekend rekening gehouden te worden met diverse voorwaarden ten aanzien van verbetering van ruimtelijke kwaliteit, landschap, natuur, omliggende bedrijven etc.



Afbeelding 7

## 4 PLANBESCHRIJVING

Turfweg 23 was in het verleden in gebruik als verenigingsgebouw voor de zondagschool IJzevoorde, ook heeft schietvereniging Thijs hier ooit het clublokaal gehad. Dit gebruik als verenigingsgebouw is lang geleden al beëindigd. Het is niet meer mogelijk het bestaande gebouw te gebruiken als zondagsschoolgebouwtje. Hiervoor is geen bezetting meer te vinden. Ook het gebruik door andere verenigingen is niet te verwachten.

Een manier om de ontwikkeling te realiseren en het gebouw te behouden is het vestigen van bed & breakfast.

Om het cultuurhistorische waardevolle landschapselement te kunnen handhaven is derhalve een andere invulling voor het gebruik nodig. Een in het huidige tijdsbeeld passend gebruik van het voormalig zondagschoolgebouwtje is het inrichten van een bed & breakfast. Met name ook gezien de ligging nabij fietsroutes en wandelroutes (o.a. het Pieterpad).

## 5 RANDVOORWAARDEN EN MILIEUASPECTEN

### 5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het

planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

## **5.2 Milieu**

### *5.2.1 Archeologie*

Een (bureau)onderzoek naar de archeologische verwachtingswaarde is met betrekking tot de voorziene functieverandering niet van toepassing.

### *5.2.2 Bodemkwaliteit*

Het plangebied is historisch niet verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging. Daarnaast zijn er geen gegevens bekend waaruit een (ernstige) bodemverontreiniging blijkt. De geldende bodemkwaliteitskaart kan daarom als referentie voor de bodemkwaliteit ter plaatse worden aangehouden. Het plangebied valt binnen de bodemkwaliteitszone "overig". Hier geldt de landelijke achtergrondwaarde voor Landbouw/Natuur als bodemkwaliteit. Uitgaande van deze bodemkwaliteit, is de bodem van het plangebied geschikt voor de beoogde functie c.q. het beoogde gebruik. Een bodem en/of asbest onderzoek op het betreffende perceel is met betrekking tot de voorziene functieverandering niet van toepassing.

### *5.2.3 Flora en fauna*

Een flora en fauna onderzoek op het betreffende perceel is met betrekking tot de voorziene functieverandering niet van toepassing.

### *5.2.4 Geluidhinder*

Een akoestisch onderzoek op het betreffende perceel is met betrekking tot de voorziene functieverandering niet van toepassing.

### *5.2.5 Luchtkwaliteit*

Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is met betrekking tot de voorziene functieverandering niet van toepassing.

### *5.2.6 Water*

Inzake de waterhuishouding wordt opgemerkt dat de oppervlakte aan verharding, etc. niet wijzigt. Daarmee wijzigt de waterbalans dus ook niet. Het afvoeren van overtollig water verandert ook niet; het regenwater kan infiltreren in de grond - het afvalwater kan worden afgevoerd middels de aansluiting op het persriool.

### *5.2.7 Milieuhinder*

Het gebouw is beperkt geurgevoelig voor agrarische gebouwen in de omgeving. Die liggen echter op voldoende afstand en zullen dan ook geen belemmeringen

ondervinden als gevolg van de voorziene functieverandering. In de omgeving bevinden zich ook geen andere bedrijven die belemmeringen ondervinden als gevolg van de voorzien verandering.

#### *5.2.8 Parkeren*

Parkeren vindt plaats op het eigen erf

#### *5.2.9 Externe veiligheid*

Voor zover bekend valt het projectgebied niet binnen risicocontouren van transportstromen en/of vaste bronnen. Het geplande gebruik is geen risicovolle activiteit. Het project zelf heeft derhalve geen gevolgen voor de externe veiligheid.

### **5.3 Kabels, leidingen en straalpaden**

Voor zover bekend bevinden zich in en nabij het projectgebied geen straalpaden, ondergrondse of bovengrondse leidingen die belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling met zich mee brengen.

#### **Toetsing aan de divers planologische en milieuaspecten**

Uit de voorgaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat de diverse planologische en milieuaspecten geen probleem opleveren voor de functieverandering van het zondagschoolgebouwtje.



**Afbeelding 8**

## 6 UITVOERBAARHEID / MOTIVATIE

In de huidige situatie is sprake van een voormalig zondagschoolgebouwtje, gelegen in het buitengebied van Doetinchem, aan de Turfweg 23. Op het plangebied rust momenteel een maatschappelijke bestemming (M14).

Aan het project is een bepaalde ruimtelijke/beeld bepalende kwaliteit dan wel cultuur historische waarde toe te kennen.

De bestaande bebouwingcluster op de kruising van de Turfweg met de Diepengoorsestraat/Terborgseweg blijft gehandhaafd.

Ten aanzien van de ontwikkeling op het perceel Turfweg 23 kan worden vermeld dat vanuit het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader geen beperking ontstaan voor de voorziene functieverandering.

Uit de paragrafen milieu- en planologische aspecten kan worden geconcludeerd dat deze geen problemen opleveren voor de aanpassing naar een recreatieve bestemming.

Gezien de positieve reacties uit de nabije omgeving op de voorgenomen ontwikkeling is er geen planschade te verwachten

Om de kosten voor de instandhouding (incl. onderhoud) te kunnen dekken wil de initiatiefnemer er een bed & breakfast in huisvesten.

Hiervoor is het noodzakelijk dat er een functieverandering plaats vindt naar een "recreatie" bestemming. Daarom is het voor de initiatiefnemer wenselijk om "mee te liften" met de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (2012)