

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

Ruimtelijke onderbouwing

Wardsestraat 5 te Wehl

Opdrachtgever: Familie H.C.A.M. Goorman

Projectcode: KBM00110

Project: Ruimtelijke onderbouwing Wardsestraat 5 te Wehl

Datum: 12 januari 2012

Status: definitief

IMRO identificatie: NL.IMRO.0222.xxxx

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
2. Planbeschrijving	8
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	8
2.2 Functies	9
2.3 Ontwikkelingen.....	13
2.3.1 Sloop en nieuwbouw in het kader van het VAB-beleid	13
2.3.2 Overleg met Welstand	13
2.3.3 Stedenbouw en architectuur.....	14
2.3.4 Landschappelijke inpassing	16
2.3.5 Wandelroute	17
2.4 Toetsing aan criteria wijzigingsregels	18
3. Beleidskader	22
3.2 Rijksbeleid	22
3.3 Provinciaal beleid.....	22
3.4 Regionaal beleid	25
3.5 Gemeentelijk beleid.....	26
3.5.1 Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing, Nieuwe landgoederen en Landelijk wonen in het buitengebied.....	26
3.5.2 Welstand.....	29
4. Haalbaarheid	36
4.2 Milieuaspecten	36
4.2.1 Bodem.....	36
4.2.2 Akoestiek	37
4.2.3 Lucht	37
4.2.4 Externe veiligheid	38
4.2.5 Bedrijvigheid.....	40

4.3	Overige aspecten	42
4.3.1	Flora en Fauna	42
4.3.2	Water.....	44
4.3.3	Monumenten en archeologie	47
4.3.4	Verkeer en parkeren	48
4.3.5	Duurzaam bouwen.....	48
6.	Economische uitvoerbaarheid.....	49
6.1	Exploitatie	49
6.2	Planschade	49
7.	Bijlagen.....	50

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing is de wens van de familie Goorman om op de locatie Wardsestraat 5 te Wehl (gemeente Doetinchem) gebruik te maken van de regeling 'Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)'.

Hiertoe wordt alle agrarische bebouwing op de planlocatie gesloopt, behalve de bestaande bedrijfswoning, deze zal worden gehandhaafd als burgerwoning.

In plaats van de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing heeft de familie Goorman het plan om drie vrijstaande woningen te realiseren, alsmede een door de familie Goorman te financieren en te onderhouden wandeltracé over eigen terrein.

Om dit te kunnen bereiken dient de bestemming van de planlocatie te worden gewijzigd van agrarische bedrijvigheid naar de bestemming wonen.

Het plan is te beschouwen als een buitenplanse afwijking binnen de WABO.

1.2 Plangebied

*Figuur 1:
Uitsnede uit de
topografische kaart,
het plangebied ligt
binnen de oranje
cirkel.*



Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Doetinchem, ongeveer 800 meter ten zuidwesten van de kern van Nieuw-Wehl en ten westen van de kern van Wehl. Het plangebied ligt in een open agrarisch landschap en wordt gekenmerkt door maïsakkers en graslanden met verspreid liggende bebouwing. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het bosgebied Stille Wald. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Wardsestraat. Aan de overige zijden grenst het gebied aan agrarische percelen.

Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Wehl, sectie M, perceel 221, zie figuur 3.

*Figuur 2:
Luchtfoto van het
plangebied en
omgeving.*



*Figuur 3:
Uitsnede uit de
kadastrale kaart.*



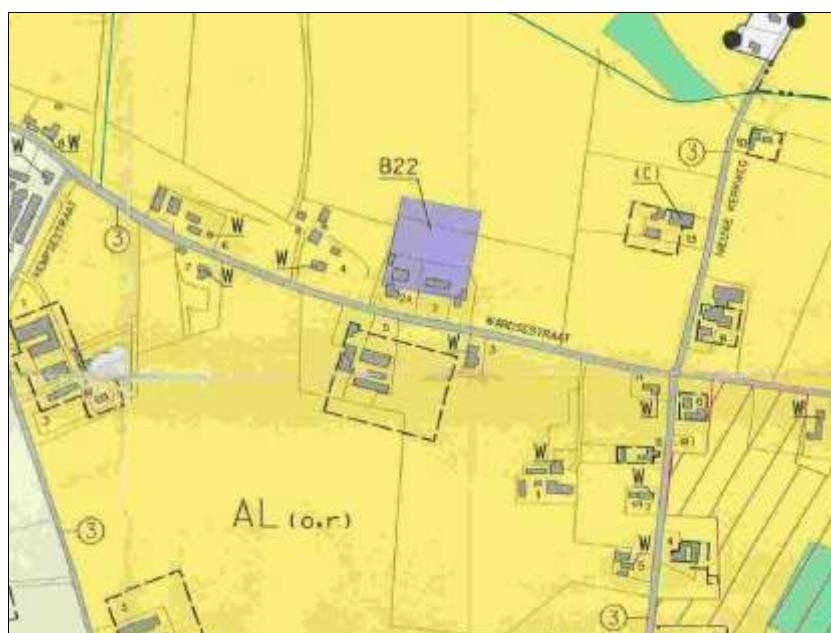
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2002 Wehl' (goedgekeurd door de raad op 24 februari 2004) en het bestemmingsplan 'Parapluherziening buitengebied' "reconstructie, vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, nieuwe landgoederen, landelijk wonen, e.a." van de gemeente Doetinchem, goedgekeurd door de raad op 10 september 2009.

Bestemmingsplan Buitengebied 2002 Wehl

Voor het bouwperceel Wardsestraat 5 (op afbeelding 4 met streeplijn aangegeven) geldt de bestemming AL (o,r), dit is AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPSWAARDEN (openheid van het landschap en reliëf van de bodem).

*Figuur 4:
Uitsnede van de
kaart behorend bij
bestemmingsplan
'Buitengebied 2002
Wehl.*



De wijzigingsbevoegdheid van de Parapluherziening is van toepassing op dit perceel; zie paragraaf 2.4 voor toetsing van het plan aan de criteria van deze wijzigingsregels.

Parapluherziening buitengebied

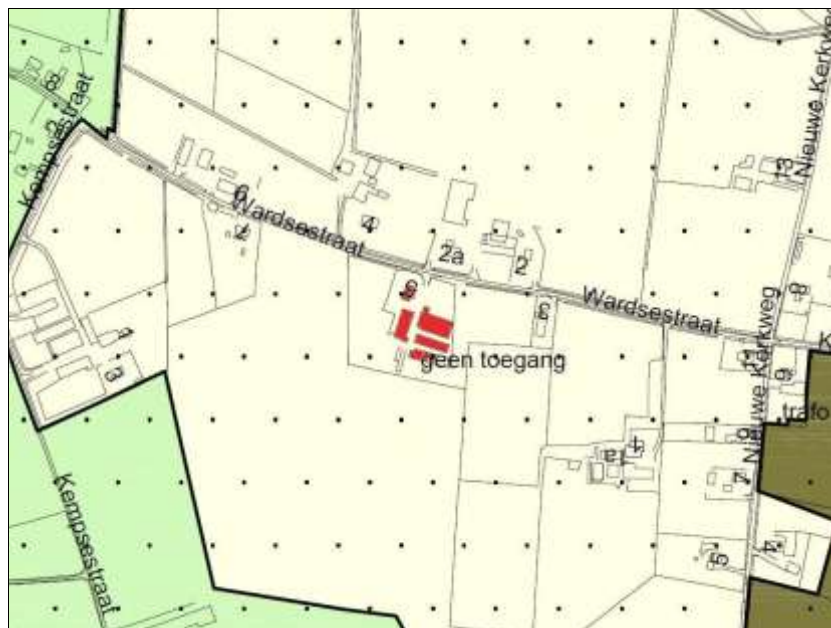
Met de Parapluherziening, die het gehele buitengebied van de gemeente omvat, worden enkele vastgestelde beleidsstukken planologisch vastgelegd voor het buitengebied en voegt regels toe aan de nu al geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied.

In 2005 is het 'Reconstructieplan Achterhoek en Liemers' vastgesteld. Dit plan kent een verplichte doorwerking in bestemmingsplannen, eveneens vastgelegd in de Parapluherziening. Ook provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid voor vrijgekomen agrarische gebouwen is opgenomen in de Parapluherziening.

Het plangebied Wardsestraat 5 valt volgens de plankaart van de Parapluherziening in twee zoneringen (zie figuur 5):

- uit het Reconstructieplan: verwevingsgebied, aangegeven met stippen;
- uit de structuurvisie: multifunctioneel gebied, aangegeven met lichtgeel.

*Figuur 5:
Uitsnede van de
kaart behorend bij
bestemmingsplan
'Parapluherziening
buitengebied'.*

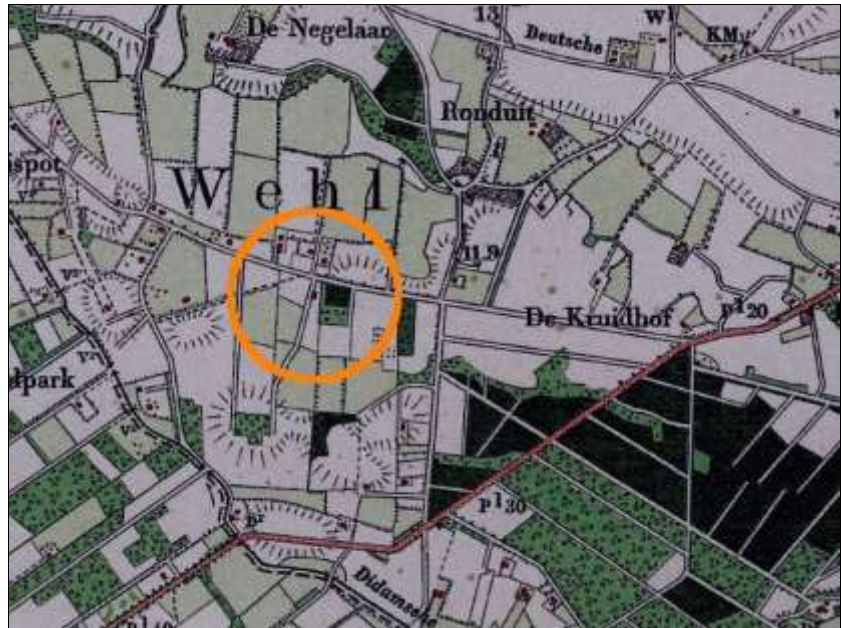


2. Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Wehl ligt in het westelijk deel van de Achterhoek en behoort sinds 2005 samen met Dichteren, Gaanderen, IJzevoorde en Langerak tot de gemeente Doetinchem. Wehl was oorspronkelijk Gelders, maar kwam in 1355 als onderdeel van 'De Lymers' bij het Hertogdom Kleve en bleef dat tot de overdracht aan het Koninkrijk der Nederlanden in 1816.

*Figuur 6:
Historische kaart uit
1906, het
plangebied ligt in
de oranje cirkel.*



In het noordwesten van Wehl kent het landschap veel reliëf wat zichtbaar wordt in de wijze waarop boerderijen zijn geplaatst. In de omgeving van het buurtschap Nieuw-Wehl staan ze dan weer op een terp, dan weer verscholen achter een heuvel. Het is een redelijk vruchtbaar gebied met vooral een agrarisch karakter.

*Figuur 7:
Uitzicht vanaf het
plangebied naar het
zuiden, foto
30 maart 2010.*



In de zandgebieden, waar het plangebied toe behoort, komt van oudsher het gemengde bedrijf voor, met bouwland op de hoger en grasland op de lager gelegen gronden. De boerderijen en ook veel woonkernen ontstonden op de overgang van hoog naar laag. Het potstalsysteem maakte het mogelijk ook de minder vruchtbare gronden als bouwland in gebruik te nemen. Dit leidde tot het uitzwermen van agrariërs vanuit hoge, droge en relatief vruchtbare esgronden naar de armere en veelal vochtiger gronden, waardoor het karakteristieke hoevenlandschap ontstond.

*Figuur 8:
Luchtfoto van het
hoevenlandschap.*



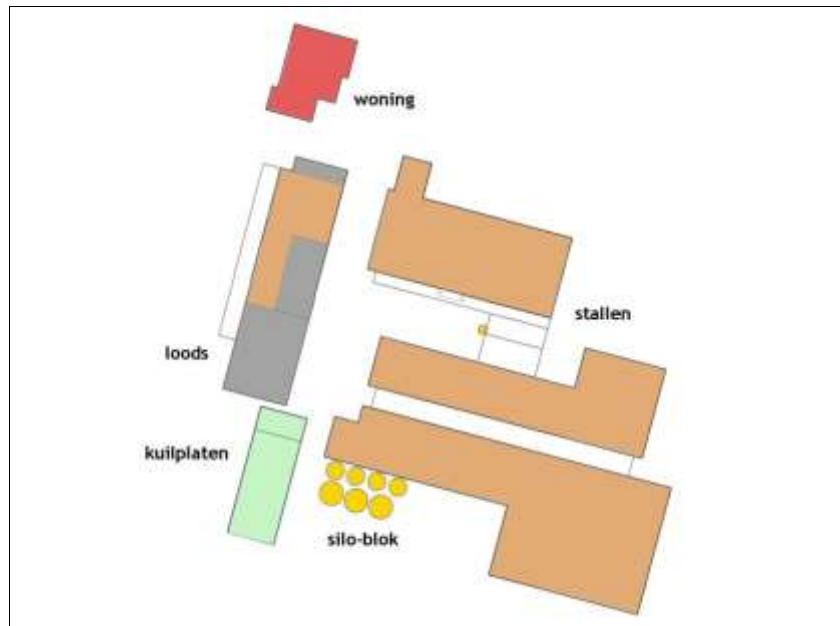
2.2 Functies

Het plangebied Wardsestraat 5 omvat een agrarisch bedrijf toegespitst op de varkenshouderij, met name de teelt. Het erf bestaat uit een bedrijfswoning, stallen met voersilo's en kuilplaten en verder een werktuigenloods met garage.

*Figuur 9:
Het plangebied ligt
binnen de rode lijn.*



*Figuur 10:
De verschillende
functies op het erf.*



Impressies van Wardsestraat 5: foto's genomen op 30 maart 2010.

*Figuur 11:
Wardsestraat, links
de bedrijfswoning.*



*Figuur 12:
Wardsestraat, een
deel van de stallen.*



*Figuur 13:
De toegang vanaf de
Wardsestraat:
rechts de
bedrijfswoning en
de kapschuur /
loods.*



*Figuur 14:
Het erf met een
deel van de stallen.*



*Figuur 15:
Het erf met de
kuilplaten en het
silo-blok, gezien
richting het
noorden.*



*Figuur 16:
Het erf met stallen.*



2.3 Ontwikkelingen

2.3.1 Sloop en nieuwbouw in het kader van het VAB-beleid

Op het erf van Wardsestraat 5 is voldoende agrarische bebouwing aanwezig om op basis van maatwerk binnen het VAB-beleid drie vrijstaande woningen te realiseren met elk een inhoud van 750 m^3 , inclusief bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m^2 . Het vigerende VAB-beleid van de gemeente Doetinchem staat de realisatie van maximaal één vrijstaande woning (inhoud 750 m^3) en één woongebouw met twee wooneenheden (inhoud $596,65 \text{ m}^3$ elk) toe.

In het onderhavige geval wordt een uitzondering gemaakt voor maatwerk. Reden voor de extra verevening is de aanleg én het onderhoud in eigen beheer door de familie Goorman van een wandelpad op eigen grond tussen de Wardsestraat en de Kempsestraat. Het aantal woningen heeft overigens geen invloed op en vormt geen strijdigheid met de 'Taskforce Woningbouw' van de gemeente Doetinchem.

In het plangebied zal alle agrarische bebouwing worden gesloopt, uitgezonderd de bestaande bedrijfswoning. Deze zal worden gehandhaafd als burgerwoning.

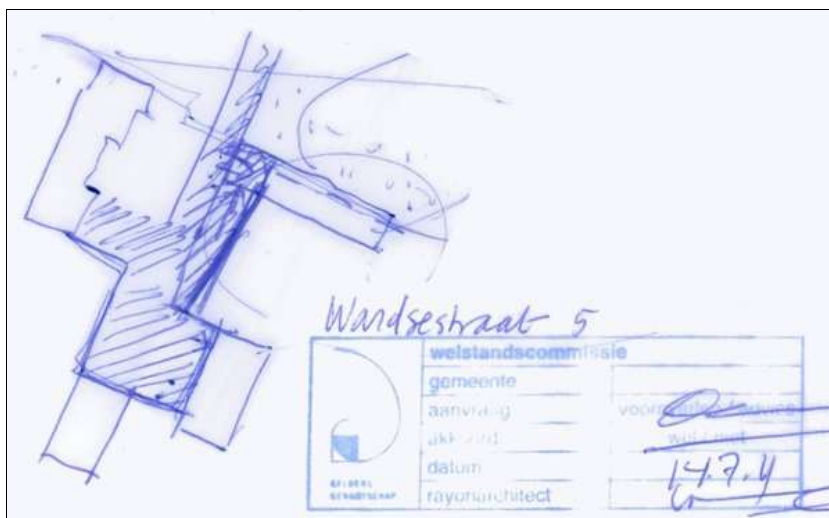
In totaal zal $2.343,30 \text{ m}^2$ aan bestaande agrarische bebouwing worden geamoveerd. Om te kunnen voldoen aan het VAB-beleid van de gemeente Doetinchem, is er derhalve de mogelijkheid om woningen te realiseren met een gezamenlijke inhoud van 2.043 m^3 (2.343 m^2 te slopen oppervlakte - 3 bijgebouwen met een oppervlakte van 100 m^2 elk). Aangezien er 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd met een gezamenlijke inhoud van 2.250 m^3 ($3 \times 750 \text{ m}^3$) is er een overschrijding van $2.250 - 2.043 = 207 \text{ m}^3$: deze overschrijding wordt gecompenseerd door bovenvermeld wandelpad. De oppervlakte van de nieuw te realiseren bebouwing (woningen en bijgebouwen) bedraagt 777 m^2 , waardoor het bebouwd oppervlak met ca. 67% afneemt (777 m^2 in plaats van 2.343 m^2).

2.3.2 Overleg met Welstand

Op 14 juli 2011 is er overleg geweest met Wilma Broer, rayonarchitect Welstand (Geldersch Genootschap) over de indeling van het erf en de aansluiting van het erf op

de bestaande lintbebouwing. Zie bijlage 1 voor de overwegingen van de rayonarchitect om medewerking te verlenen aan het plan.

*Figuur 17:
Globale opzet van
het erf, uitsnede
schets van
welstand.*



2.3.3 Stedenbouw en architectuur

Het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp is het resultaat van een zoektocht naar de inpassing van drie vrijstaande woningen op een voormalig agrarisch erf in het buitengebied van Wehl.

De gemeente Doetinchem heeft vooraf de volgende randvoorwaarden gesteld, conform de Welstandsnota (zie § 3.5.2 verderop):

- elke bouwmassa bezit een eigen individueel karakter, maar gezamenlijk vormen de volumes een familie;
- de bouwmassa's zijn compact en waar mogelijk worden de bijgebouwen geïntegreerd in het hoofdgebouw.

Nadere uitwerking levert op:

[1] algemene uitgangspunten voor het ontwerp

- er is een clustering van de bebouwing op het erf;
- het erf wordt omzoomd door opgaand inheems groen;
- de opritten worden beperkt tot een enkele oprit.

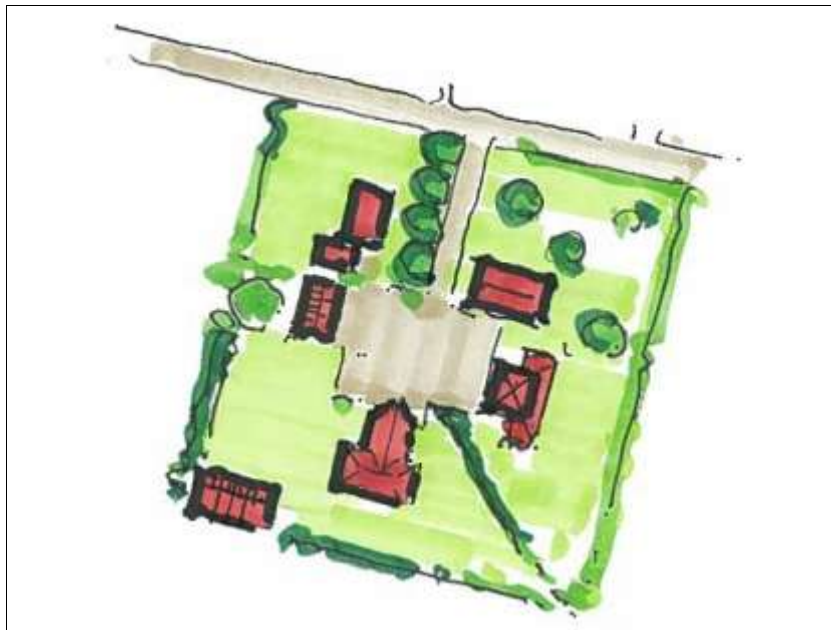
[2] specifieke richtlijnen voor de beeldkwaliteit

- de nieuwe woningen zijn vormgegeven in een schuurarchitectuur dan wel hebben een referentie met bebouwing in het buitengebied;
- de tuinen en erven van de woningen vormen een onderdeel van een boerenerf;
- het beoogde plan bootst een bebouwingsensemble op een boerenerf na.

Uit ontwerpstudies kwam naar voren dat de toevoeging op het erf van drie vrijstaande woningen in een schuurarchitectuur geen stedenbouwkundige eenheid zou opleveren. Daarentegen was de uitwerking als respectievelijk een zadelkapwoning met schuurarchitectuur, een woning als hooiberg en een T-boerderij als woning wel afdoende om de beoogde doelen te halen. En met een duidelijke hiërarchie in hoofd- en bijgebouw.

Als het ontwerp is gerealiseerd, ervaart de bezoeker kijkend vanaf de Wardsestraat een boerenerf met aan het einde van het erf een T-boerderij, met links en rechts schuurarchitectuur en een hooiberg.

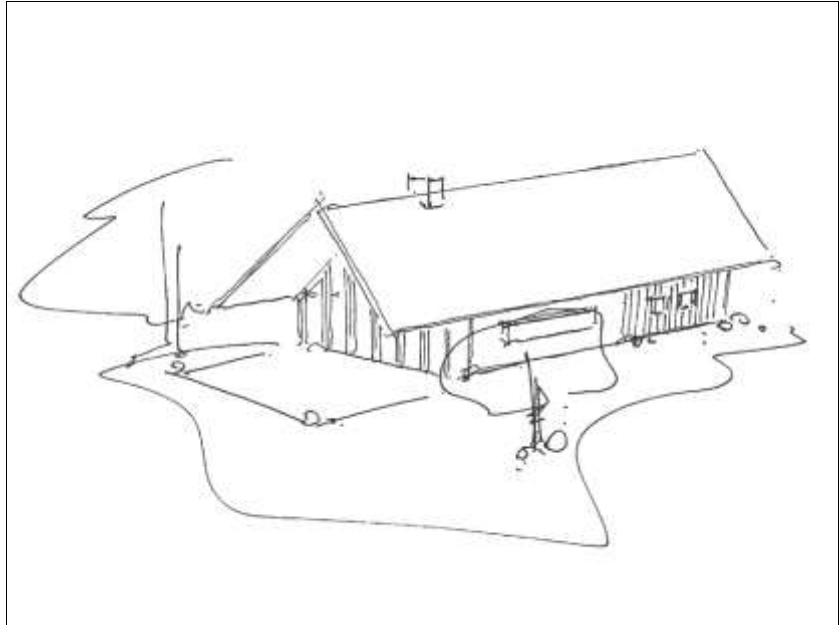
*Figuur 18:
Stedenbouwkundige
opzet.*



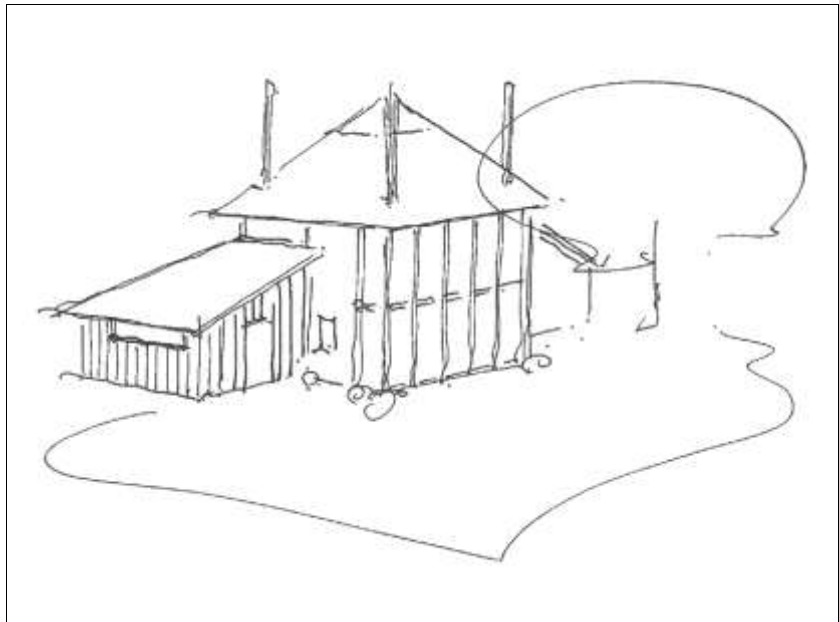
*Figuur 19:
Vogelvlucht
perspectief
van het
ensemble,
gezien vanuit
het
zuidwesten.*



*Figuur 20:
De schuur
woning nabij
de oprit van
het erf.*



*Figuur 21:
De hooiberg
woning.*



- **Conclusie**
De planopzet past binnen de uitgangspunten voor de herontwikkeling van agrarische erven. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van clustering van gebouwen, met de vormkarakteristiek van een schuur en een hooiberg op een agrarisch erf.

2.3.4 Landschappelijke inpassing

De woningen zullen in het omliggende landschap worden ingepast door middel van een landschapsplan met toepassing van gebiedseigen bomen en struiken. Het ontwerp is als volgt te beschrijven:

- de woningen staan in hun eigen tuinen en kijken aan de voorzijde uit op het gemeenschappelijke erf, aan de achterzijde is er uitzicht op het omringende landschap

- de toegangsweg tot het erf wordt begeleid door 4 Winterlindes
- op het erf zelf staat een Paardenkastanje
- aan de zuidzijde van het plan staat een Wintereik
- aan de noordwest zijde van het plangebied, dit is aan de kant van de bestaande woning, zullen 4 hoogstam fruitbomen geplant worden
- aan de noordoost zijde van het plangebied komt een boomgaard met 6 hoogstam fruitbomen, dit is op kavel 1; de twee bestaande eiken worden gehandhaafd
- aan de zuidwest zijde van het plangebied, dit is kavel 3, is een houtsingel geprojecteerd bestaande uit Gelderse roos, Meidoorn en Vuilboom; met verspreid geplant Scherpe hulst, Hazelaar, Zoete kers en Gewone vogelkers
- aan de zuid- en oostzijde van het plangebied worden in totaal 10 Knotwilgen geplant
- op kavel 2 worden twee Walnoten geplant
- aan de westzijde van de kavel met de bestaande woning en aan de oostzijde van kavel 1 en 2 worden Meidoornhagen geplant
- tussen de kavels 1 en 2 en tussen de kavels 2 en 3 worden Beukenhagen als erfscheiding geplant

*Figuur 22:
Het
landschappelijk
inpassingsplan.*

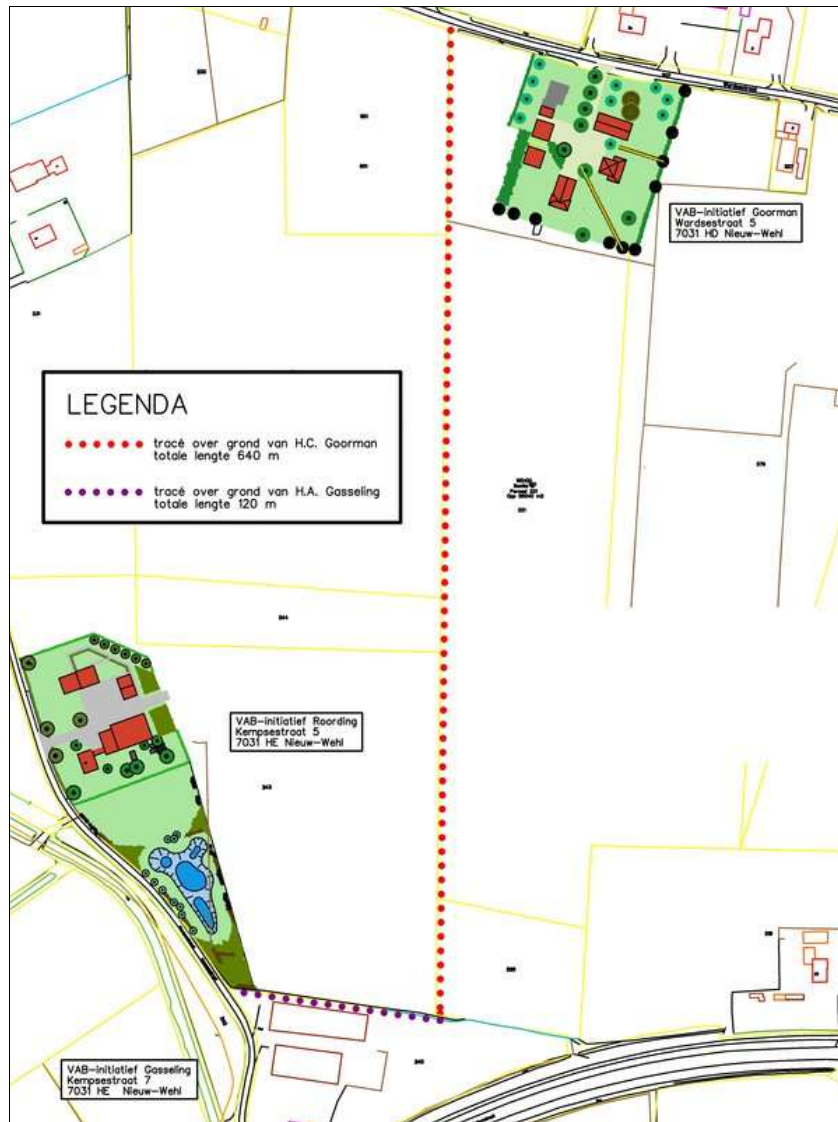


2.3.5 Wandelroute

De wandelroute vormt een openbare verbinding tussen de VAB-locatie aan de Wardsestraat 5 (familie Goorman) en die aan de Kempsestraat 7 (familie Gasseling). Het pad over de gronden van de familie Goorman heeft een lengte van ca. 640 m, het deel over de gronden van de familie Gasseling is ca. 120 m lang.

De route heeft het karakter van een 'kerkenpad', een landschappelijk fenomeen dat tegenwoordig weer veel voorkomt in met name de oostelijke Achterhoek rond Ziewent.

Figuur 23:
Het wandeltracé.



2.4 Toetsing aan criteria wijzigingsregels

De wijzigingsbevoegdheid van de Paraplusherziening is van toepassing op het plangebied, zoals beschreven in 'artikel 5 AGRARISCHE BESTEMMINGEN (I.V.M. HERGEBRUIK VAN VRIJGEKOMEN AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN)'.

Hieronder wordt puntsgewijs de wijzigingsbevoegdheid getoetst, in *cursief* de bevindingen, onderstreept de verwijzing naar de bewuste tekst of afbeelding(en).

5.6 wijzigingsbevoegdheid (i.v.m. de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar meerdere woningen)

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor wat betreft het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwperceel in de bestemming Wonen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. in het geval er geen vervangende nieuwbouw plaatsvindt:
Dit onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing, er vindt immers wel vervangende nieuwbouw plaats.

b. in afwijking van het bepaalde in sub a is vervangende nieuwbouw wel toegestaan als hergebruik van de bestaande gebouwen niet wenselijk is omdat er geen sprake is van monument of karakteristieke bebouwing, en gelden de volgende voorwaarden:

1. alle aanwezige bedrijfsgebouwen en alle kassen worden gesaneerd, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing die is opgenomen in de lijst met karakteristieke gebouwen in bijlage 4 [i.e. bijlage van Parapluherziening], dan wel een gebouw dat volgens het advies van de monumentencommissie als zodanig kan worden aangemerkt;

Alle bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, in totaal gaat het om 2.343 m² (zie § 2.3 Ontwikkelingen). Er is geen monumentale of karakteristieke bebouwing aanwezig op het perceel Wardsestraat 5. Hiermee wordt aan beide eisen voldaan.

2. de nieuwbouw omvat maximaal twee woongebouwen ten behoeve van twee woningen per gebouw, waarvan de inhoud van alle nieuwe gebouwen gezamenlijk kleiner of gelijk is aan de oppervlakte van de te slopen gebouwen minus 100 m² per nieuwe woning, niet zijnde kassen, met dien verstande dat het totale aantal nieuwe woningen op de locatie niet meer mag bedragen dan vier;

Hiervan wordt afgeweken als compensatie voor extra verevening in de vorm van een wandelpad: de nieuwbouw omvat drie vrijstaande woningen. In totaal zou volgens het VAB-beleid van de gemeente Doetinchem 2.043 m³ mogen worden gebouwd, uitgaande van 2.343 m² te slopen oppervlakte - 3 bijgebouwen met een oppervlakte van 100 m² elk. Aangezien er 3 nieuwe woningen worden gerealiseerd met een gezamenlijke inhoud van 2250 m³ (3 x 750 m³) is er een overschrijding van 2.250 - 2.043 = 207 m³: deze overschrijding wordt gecompenseerd door de aanleg en het onderhoud in eigen beheer van het wandelpad (zie § 2.3 Ontwikkelingen).

3. in afwijking van het bepaalde in sub 2 mag de nieuwbouw bestaan uit één zelfstandige woning per nieuw te bouwen gebouw;

Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt (zie: § 2.3 Ontwikkelingen).

4. de gezamenlijke oppervlakte van te slopen gebouwen bedraagt minimaal 400 m²;

Alle bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, in totaal gaat het om 2.343 m² (zie § 2.3 Ontwikkelingen). Hiermee wordt aan deze eis voldaan.

5. zijn bouwvergunningplichtige bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² per woning;

Bij elke woning wordt een bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 100 m² (zie § 2.3 Ontwikkelingen). Hiermee wordt aan deze eis voldaan.

6. geval van meerdere slooplocaties, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de te slopen gebouwen binnen één bouwperceel minimaal 250 m² met dien verstande dat de bestemmingen van alle locaties waar gesloopt wordt, worden gewijzigd in de bestemming Wonen;

Er is sprake van slechts één slooplocatie, op die locatie wordt in totaal 2.343 m² gesloopt (zie § 2.3 Ontwikkelingen). De bestemming wordt gewijzigd van 'agrarische bedrijvigheid' naar 'wonen' (zie § 1.1 Aanleiding en doel). Hiermee wordt aan beide eisen voldaan.

7. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder 2, 4 en 6 voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest; *Hieraan wordt voldaan aangezien het bedrijf van de familie Goorman al langer dan 3 jaar bestaat.*
- c. er moet sprake zijn van een compacte perceelsvorm;
De nieuwe woningen worden gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk erf (zie figuur 18): dit is een compacte vorm van landelijk wonen.
- d. in het wijzigingsplan wordt bepaald dat de inhoud de woningen niet mag vergroot ten opzichte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit vastgelegde inhoud;
Dit lid vormt geen beletsel: de inhoud van de bestaande bedrijfswoning wordt niet gewijzigd.
- e. in het wijzigingsplan wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde onder a sub 3 onderscheidenlijk het bepaalde onder b sub 5 voor het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van 150 m² van bouwvergunningplichtige bijgebouwen per woning;
De gemeente Doetinchem zal aan dit wijzigingsplan een ontheffingsbevoegdheid toevoegen.
- f. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
De woningen van het wijzigingsplan Wardsestraat 5 zullen ingepast worden in het omliggende landschap door o.a. toepassing van gebiedseigen bomen en struiken (zie figuur 22). Het ligt in de verwachting dat dit landschapsplan zorg draagt dat in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate geschaad worden in de ontwikkelingsmogelijkheden. Ook is er geen toename van verkeerslawaai (zie § 4.2.2 Akoestiek) of verslechtering van de luchtkwaliteit (zie § 4.2.3 Lucht) te verwachten door de bouw van de woningen.
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder in ieder geval wordt verstaan de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
Het wijzigingsplan Wardsestraat 5 voorziet in de functie Wonen, dit betekent dat de normen en daaruit voortvloeiende afstanden van de Wet geurhinder en veehouderij bepalend zijn. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen dient rekening gehouden te worden met de zogenaamde 'omgekeerde werking', dat wil zeggen dat bouwen in de geurcontour niet mogelijk is. Op basis van hetgeen is beschreven in § 4.2.5 Bedrijvigheid voldoet het plan aan deze eisen.
- h. voor zover het wijzigingsplan betrekking heeft op karakteristieke gebouwen zoals opgenomen in bijlage 4, geldt dat in het wijzigingsplan wordt bepaald dat de karakteristieke gebouwen niet mogen worden gesloopt;
Dit onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing, er zijn geen karakteristieke gebouwen aanwezig op perceel Wardsestraat 5.
- i. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot een verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden;
Op basis van § 4.3.2 Water is uit te sluiten dat het wijzigingsplan zal leiden tot een verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden.

j. de bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden voldoende is gewaarborgd;

In § 4.3.3 Monumenten en archeologie wordt beschreven dat er een archeologisch onderzoek nodig is volgens het beleid van de gemeente Doetinchem. Echter, een groot deel van het nieuw te bebouwen oppervlak is momenteel bebouwd met agrarische opstallen, dit geeft aanleiding om een archeologisch onderzoek pas ná de sloop van de bestaande bebouwing plaats te laten vinden. In het geval dat tijdens de bouw een toevalsvondst gedaan wordt, is in Monumentenwet 1988, art. 53 en 54 bepaald dat deze vondst gemeld dient te worden bij het bevoegd gezag. Hiermee wordt voldaan aan bovenstaande eis.

k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

In § 6.1 Exploitatie wordt vermeld dat de rechten op de kavel voor de vrijstaande woning (= woning nr. 3) reeds zijn verkocht, onder voorbehoud van de wijziging van het bestemmingsplan. Hiermee zijn alle kosten voor het project gedekt en is het plan economisch uitvoerbaar.

3. Beleidskader

3.2 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de nationale ruimtelijke ordening is in hoofdlijnen vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze rijksnota is op 17 januari 2006 vastgesteld door de Eerste Kamer en vervangt daarmee de beleidsnota's en planologische kernbeslissingen (PKB's) uit de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en de actualisering daarvan (VINAC). In de nota wordt het ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 en het geeft een doorkijk naar de periode 2020-2030.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland met de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de Nota Ruimte wordt onderscheidt gemaakt tussen gebieden met een 'basiskwaliteit' en gebieden die in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' liggen. Het plangebied ligt in het gebied waarin wordt gestreefd naar de 'basiskwaliteit'. Met het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt veel beleidsruimte gecreëerd voor decentrale afwegingen en tegelijkertijd geborgd dat decentrale overheden rekening houden met structuren, systemen en belangen op een hoger schaalniveau. De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels die zorgen voor de borging van de basiskwaliteit als ondergrens van alle ruimtelijke plannen. Voor een aantal onderwerpen wordt basiskwaliteit via wetten geregeld. Elke partij die ruimtelijke afwegingen maakt, moet in elk geval voldoen aan de eisen die deze nationale of internationale wetgeving stelt. Deze wettelijk geregelde basiskwaliteit heeft vooral betrekking op gezondheid, veiligheid, milieu en natuur. Tot de basiskwaliteit behoort ook dat decentrale overheden expliciet aandacht besteden aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp.

3.3 Provinciaal beleid

Inleiding

Op 29 juni 2005 is door Provinciale Staten van de Provincie Gelderland het "Streekplan Gelderland 2005" (PS2005-413) vastgesteld dat de ondertitel "kansen voor de regio's" draagt. Tegenwoordig heeft het streekplan de titel "Structuurvisie Gelderland". In deze structuurvisie wordt in § 2.3 "Functieverandering van gebouwen in het buitengebied" het beleid geformuleerd waar het perceel Wardsestraat 5 te Wehl mee te maken heeft.

Doelstellingen bij functieverandering (§ 2.3.1)

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.

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 onder meer de volgende:

- 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.
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Verevening (§ 2.3.2)

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld.

Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Het bewerkstelligen van omgevingskwaliteit en verbetering van publieke voorzieningen kan op twee schaalniveaus worden bereikt: op locatieniveau en op gebiedsniveau.

Binnen de vigerende wet- en regelgeving is het mogelijk om op locatieniveau (in de directe omgeving van en gekoppeld aan de locatie waar functieverandering aan de orde is) voorzieningen te treffen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarvoor met een exploitatieovereenkomst een proportionele bijdrage van de initiatiefnemer overeen te komen.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied, maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen als gevolg van een beeldkwaliteitsplan, waaronder groenvoorzieningen en realisering natuurelementen. Vereveningsbijdragen daaraan kunnen in natura of in financiële zin worden gerealiseerd.

Dit zal zijn vertaling moeten krijgen in een door GS geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering (zie § 2.3.6). Totdat een dergelijke regionale beleidsinvulling heeft plaatsgevonden zal bij het toepassen van functieverandering tenminste worden uitgegaan van die vormen van verevening zoals verwoord in de navolgende paragrafen 2.3.3 en 2.3.4.

Zo gauw nieuwe wet- en regelgeving het mogelijk maakt om door middel van exploitatieovereenkomsten op gebiedsniveau ontwikkelingsbijdragen overeen te komen, kan dat betekenen dat er dan verhoudingsgewijs minder maatregelen op en rond de locatie en meer maatregelen op gebiedsniveau aan de orde zijn.

Algemene voorwaarden (§ 2.3.3)

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.

- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakerbeginsel van toepassing.
- met beeldkwaliteitplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Functieverandering naar wonen (§ 2.3.4)

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte.

Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Voor functieverandering naar wonen gelden de algemene voorwaarden van § 2.3.3. Alleen ingeval van de uitvoering van de 'ruimte voor ruimte'-regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

Regionale beleidsinvulling (§ 2.3.6)

Van de in § 2.3.4 gehanteerde maatvoering kan worden afgeweken, mits passend in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering. De regionale beleidsinvulling zal na definitieve en unanieme vaststelling door alle gemeenten in de regio en na accordering door Gedeputeerde Staten door middel van een afwijkingsprocedure in de plaats treden van het in deze structuurvisie verwoorde generieke beleid voor functieverandering in de betreffende regio.

Voor een dergelijke regionale beleidsinvulling gelden de volgende randvoorwaarden:

- De doelstellingen, definitie van functieverandering en algemene randvoorwaarden, zoals weergegeven in de § 2.3.1, 2.3.2 en 2.3.3. zijn uitgangspunten voor de regionale invulling.
- De beleidsinvulling dient een genormeerd kader te bieden wat betreft de vereveningsaanpak zoals verwoord in § 2.3.2, dat door gemeenten kan worden vertaald in bestemmingsplanvoorschriften (o.a. maatvoering, slooppercentages, e.d.).
- Het beleid voor functieverandering naar wonen moet passen binnen de uitgangspunten van het kwalitatief woonprogramma, wat ondermeer inhoudt dat nieuwe wooneenheden op vrijkomende/vrijgekomen bouwpercelen moeten voorzien in de regionale woonbehoefte.
- Het regionale beleid moet in ieder geval rekening houden met de omgevingskwaliteiten door tenminste te differentiëren naar groen/blauw raamwerk, multifunctioneel gebied en de waardevolle landschappen. Tevens kunnen regionale gebiedsindelingen aanleiding zijn voor gedifferentieerde invulling van het beleid.
- In de uitwerking van de regionale beleidsinvulling dient aangegeven te worden op grond van welke natuur en/of landschapsplannen er vereveningsmaatregelen kunnen worden overeengekomen. Van belang daarbij is dat voor de initiatiefnemer van de functieverandering direct duidelijk is hoe en waar zijn vereveningsbijdrage wordt ingezet voor de kwaliteit van zijn omgeving.
- Ook moet worden aangegeven voor welke vormen van functieverandering provinciale instemming niet meer nodig geacht wordt.

3.4 Regionaal beleid

Inleiding

Op 9 januari 2007 hebben Gedeputeerde Staten besloten af te wijken van de structuurvisie Gelderland 2005 ten behoeve van het regionale beleid voor functieverandering in de regio Achterhoek, zoals is vastgelegd in de nota “functies zoeken plaatsen zoeken functies” van 19 mei 2006. Gedeputeerde Staten hebben daarbij dit regionale beleid in plaats laten treden van het in de structuurvisie Gelderland 2005 verwoorde generieke beleid voor functieverandering voor de regio Achterhoek. Gedeputeerde Staten vragen gemeenten bij de uitwerking van het regionale beleid in bestemmingsplannen zeer zorgvuldig om te gaan met de essentiële beleidsuitspraak in de structuurvisie ten aanzien van ontwikkelingen in de EHS, de zogenaamde “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 groot openbaar belang.

Notitie ‘Functies zoeken plaatsen zoeken functies’

De voortschrijdende ontwikkelingen in de agrarische sector noodzaken agrariërs tot het zoeken van nevenfuncties of de omschakeling van de agrarische functie in een andere functie. De komende periode zullen veel gebouwen in het buitengebied hun huidige functie verliezen of hebben die al verloren. Het zoeken van nevenactiviteiten en functieverandering blijft daarom een actueel thema binnen zowel het provinciale, het regionale en het gemeentelijke beleid. Het vrijkomen van gebouwen biedt namelijk ook kansen. Door een goede manier van hergebruik en/of functieverandering van deze gebouwen te stimuleren, kunnen de leefbaarheid, de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een nieuwe impuls krijgen. De Regio Achterhoek (vertegenwoordiger van 8 gemeenten) heeft een notitie opgesteld met als titel ‘Functies zoeken plaatsen zoeken functies’ die ingaat op deze problematiek en

maatwerk kan leveren. Centraal daarbij staat dat de kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied ten minste in stand moet worden gehouden.

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

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen en vrijkomende bebouwing in het buitengebied;
- onderscheid kan worden gemaakt in nevenfuncties en hoofdfuncties;
- gestreefd wordt naar maatwerk en win-winsituaties;
- functieverandering moet leiden tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit;
- verevening kan als instrument/ voorwaarde worden ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bewaken en/ of te bereiken;
- 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;
- buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan;
- detailhandel is alleen toegestaan voor streekeigen en/of ter plaatse vervaardigde agrarische producten.

Naarmate de gevolgen van hergebruik of de functieverandering (naar wonen, zorg, recreatie en toerisme, opslag of overig) voor het omliggende gebied groter zijn, is de te volgen procedure zwaarder en kan de vereveningsbijdrage hoger zijn. Daarnaast wordt rekening gehouden met de aard van de bebouwing, de aard van het nieuwe gebruik en de omvang van het gebruik.

Methodiek voor functieverandering naar wonen

Voor functieverandering naar wonen zijn vier mogelijkheden aangegeven:

1. Boerderijsplitsing waaraan geen verevening is gekoppeld;
2. Hergebruik van bestaande gebouwen;
3. Hergebruik van bestaande gebouwen in combinatie met nieuwbouw en sloop;
4. Volledige sloop van alle gebouwen (exclusief de bestaande bedrijfswoning) en nieuwbouw.

Uitgangspunt bij functieverandering naar wonen is dat de bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met 50%. Hierbij kunnen verder allerlei soorten van verevening worden ingezet om maatwerk te kunnen leveren op specifieke locaties.

Hiervan kan worden afgeweken als het initiatief leidt tot een substantiële verbetering van de ruimtelijke, milieu- en/of sociale kwaliteit. Dit beleid is nader uitgewerkt in paragraaf 3.5.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing, Nieuwe landgoederen en Landelijk wonen in het buitengebied.

Inleiding

Het beleid van de Regio Achterhoek is door de gemeente Doetinchem vertaald in een

eigen beleidskader “Hergebruik Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsbebouwing, Nieuwe landgoederen en Landelijk wonen in het buitengebied”. De raad heeft dit beleid op 19 april 2007 vastgesteld. Dit beleidskader wordt weergegeven in de volgende paragrafen. Het beleid is zowel van toepassing op locaties met agrarische bestemming en op locaties met een woonbestemming mits de betreffende bebouwing drie jaar agrarisch in gebruik is geweest. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is het beleidskader op onderdelen verder uitgewerkt.

Nieuwe woningen ter vervanging van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen

Om het cultuurlandschap te versterken stimuleert de gemeente de sanering van vrijgekomen niet-karakteristieke (agrarische) bebouwing. Om deze sanering te kunnen financieren wordt de mogelijkheid geboden om maximaal twee nieuwe gebouwen met elk twee woningen op het erf te realiseren.

Van belang is dat de nieuwe situatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en dat de nieuwe bebouwing qua vormgeving en uitstraling past in het buitengebied.

Het onderscheid tussen het (vroegere) hoofdgebouw en de overige gebouwen (de nieuwbouw) moet in stand blijven. Daarom wordt veel aandacht besteed aan de gewenste beeldkwaliteit van de betreffende locatie. De hoofdvorm van de vervangende nieuwbouw zal verwantschap (clustering en in de directe omgeving van de reeds aanwezige bebouwing) moeten tonen met de overige bebouwing op het erf of in de omgeving.

Dit beleid wordt vertaald in een wijzigingsbevoegdheid met de volgende voorwaarden:

- sloop en vervangende nieuwbouw kan slechts worden toegestaan als hergebruik van de bestaande vrijgekomen gebouwen niet wenselijk is doordat bijvoorbeeld de beeldkwaliteit onvoldoende is, er sprake is van slechte staat van onderhoud of de maatvoering en het materiaalgebruik van de gebouwen zodanig is dat een verbouwing tot woning niet mogelijk/gewenst is. Hiertoe vindt een bouwkundige keuring plaats;
- na de sloop van alle niet-karakteristieke voormalige bedrijfsbebouwing op de locatie kan de mogelijkheid worden geboden om één of twee gebouwen voor woningen te bouwen met een totale inhoud (uitgedrukt in m³) die gelijk is aan de gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen minus 100 m² per woning. De aftrek van 100 m² per woning hangt samen met het feit dat 100 m² bijgebouwen per woning worden toegestaan;
- de minimale oppervlakte van bebouwing die wordt gesloopt bedraagt 400 m² per woning;
- in totaal kunnen maximaal twee nieuwe gebouwen worden toegestaan en maximaal vier woningen;
- een nieuw gebouw mag worden gebruikt als één zelfstandige woning indien meerdere woningen op basis van de dynamische woningbouwscan niet gewenst is;
- in totaal zijn maximaal vier nieuwe woningen op een perceel (clusterbebouwing) toegestaan;
- per woning kan maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden toegestaan;
- sloop is uitsluitend toegestaan indien het geen karakteristieke of monumentale bebouwing betreft;
- voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient voor de betreffende locatie een ruimtelijk inpassingsplan te zijn opgesteld;
- de nieuwe bebouwing moet indien op dezelfde kavel wordt teruggebouwd onderdeel vormen van de bestaande clustering van de gebouwen en mag dus niet op afstand van de overige bebouwing gebouwd worden, de stijl van de nieuwe bebouwing moet bij de bestaande bebouwing aansluiten;

- voor de ontsluiting van de nieuwe woning dient in principe gebruik te worden gemaakt van de bestaande toegangsweg van het erf;
- de toevoeging van woningen moet voldoen aan de vigerende milieuwetgeving en mag niet leiden tot beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven in de omgeving, zoals in de Wet milieubeheer geregeld.

Omzetten agrarische bedrijfswoning in burgerwoning

Indien een agrarisch bedrijf beëindigd wordt, ontstaat niet altijd een wens om nieuwe (niet-agrarische) bedrijfsactiviteiten ten ontplooiën of extra woningen op te richten. Een bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen voor de bestaande bedrijfswoningen is dan noodzakelijk.

Verevening

Bij het hergebruik voor wonen of andere functies dat met een ontheffing of een wijziging wordt toegestaan geldt te allen tijde dat een goede landschappelijke inpassing van de gehele locatie gegarandeerd moet zijn. Dat wil zeggen dat getoetst wordt in hoeverre een verbetering van de landschappelijke inpassing noodzakelijk is. De noodzaak van deze verbetering is afhankelijk van de situatie op het betreffende erf en het landschapsbeeld in de omgeving. Middels een landschappelijk inpassingsplan moet men aantonen hoe hieraan voldaan wordt. In voorkomende gevallen kan het wenselijk zijn om (ook) in de omgeving van het erf te komen tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Aanvullend op de goede landschappelijke inpassing kan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit wenselijk zijn. De provincie geeft in de structuurvisie aan, dat in ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering een tegenprestatie moet worden geleverd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied, de zogenaamde verevening.

Volgens het beleid van de Regio Achterhoek moet verevening gezien worden als een 'kwaliteitsbijdrage' of 'ontwikkelingsbijdrage' en vormt het geen winstafroaming. Verevening bestaat uit het nemen van maatregelen ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van het hergebruik in de omgeving die verder gaat dan een landschappelijke inpassing. Versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving van het initiatief staat daarbij centraal. De bijdrage moet in verhouding staan tot de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De verevening hoeft niet op het perceel of direct grenzend aan het perceel waarop het initiatief betrekking heeft plaats te vinden. Mits de verevening gerelateerd is aan het initiatief kan dit ook elders.

Verevening wordt uitsluitend geëist bij nevenactiviteiten groter dan 350 m² die na een ontheffings- of wijzigingsprocedure mogelijk zijn en bij nieuwe hoofdactiviteiten die na een wijzigingsprocedure toegestaan.

Welke vorm van verevening uiteindelijk wordt ingezet is afhankelijk van verschillende factoren. Een combinatie van de volgende vormen van verevening is mogelijk. O.a Sloop:

Bij volledige omschakeling naar een woonbestemming of een niet-agrarische activiteit komen in principe alle op het perceel voorkomende bedrijfs- of bijgebouwen en bouwwerken die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn voor sloop in aanmerking. Voor de benodigde ruimte aan bijgebouwen mag 100 m² blijven staan. Sloop van gebouwen die buiten het betreffende perceel staan, kan meegeteld worden als vereveningsbijdrage wanneer er een ruimtelijke relatie met het betreffende bouwperceel is.

Indien minder sloop wenselijk is dan het algemene uitgangspunt van 50% kan dat - mits voldoende onderbouwd - gecompenseerd worden met andere vormen van

verevening. Dit komt met name voor bij het toestaan van nevenactiviteiten, waarbij de hoofdactiviteit niet mag leiden onder de sloop van bebouwing.

3.5.2 Welstand

Inleiding

De gemeente Doetinchem beschikt sinds 2004 over twee welstandsnota's, één van Doetinchem en één van Wehl. Na evaluatie door Bureau Croonen uit Rosmalen stelde de gemeenteraad uitgangspunten voor de nieuwe welstandsnota vast. Dit heeft geresulteerd in de gemeentelijke Welstandsnota 2011. Deze is aanzienlijk soepeler dan voorheen. De Welstandsnota 2011 regelt het welstandsbeleid voor de hele gemeente, zowel voor het stedelijk gebied als voor het buitengebied. De nota vervangt hiermee naast de twee welstandsnota's ook het Beeldkwaliteitplan Buitengebied.

Het welstandsbeleid is een instrument om de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente te bevorderen. Het heeft betrekking op de zichtbare aspecten van de ruimtelijke kwaliteiten binnen de gemeente. Daarnaast beslaat het alle nieuwe ontwikkelingen en aanpassingen aan de bestaande situatie.

Welstandsniveaus

De gemeente Doetinchem wil het aantal regels beperken door streng te toetsen waar nodig en soepel waar mogelijk. Dat betekent dat de gemeente twee welstandsniveaus hanteert. In grote delen van de gemeente geldt een soepel welstandsbeleid, behalve daar waar doorgaans veel mensen komen, bijvoorbeeld door de publieke functie, de attractieve waarde, de toeristische waarde of de recreatieve waarde.

Waar een hoog welstandsniveau geldt richt het beleid zich op de kwaliteiten die Doetinchem voor de meeste inwoners en de meeste bezoekers eigen en herkenbaar maken. Het gaat in dat geval om de centrumgebieden, de stationsomgevingen, de plangebieden met een beeldkwaliteitplan en de diverse linten zoals die te zien zijn op de kaart die bij de welstandsnota hoort. De linten worden onderverdeeld in eigentijdse linten, historische linten, buitengebied en Oude IJssel.

Soepel welstandsbeleid

Waar het beleid soepel is bieden de welstandscriteria een grote mate van vrijheid. In die gebieden zijn bewoners in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De gemeente vertrouwt op de onderlinge solidariteit in de samenleving. Buurtbewoners pakken samen zaken op en nemen verantwoordelijkheid voor elkaar. In deze gebieden vindt alleen een toets aan de excessencriteria plaats. Een bouwwerk - vergunningsvrij of vergunningplichtig - mag namelijk niet 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' zijn. Zo wil de gemeente buitensporigheden op het gebied van welstand tegengaan. Bij aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen vindt in de regel een ambtelijke welstandstoets plaats op basis van de excessencriteria. Bij twijfel kan de gemeente de welstandscommissie verzoeken om de aanvraag te toetsen aan de excessencriteria.

Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria zijn altijd van toepassing. Waar geen specifieke welstandscriteria van toepassing zijn, vormen de algemene criteria het enige toetsingskader. De algemene criteria richten zich op zeggingskracht en architectonisch vakmanschap. In bijzondere situaties kan de welstandscommissie kiezen om alleen aan de algemene criteria te toetsen. Dat kan als sprake is van een architectonisch ontwerp dat niet past binnen de specifieke welstandscriteria maar wel op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit.

Zeggingskracht en architectonisch vakmanschap worden belangrijker naarmate een bouwwerk zich sterker van de omgeving onderscheidt. Het gaat om:

1. *Relatie tussen vorm, gebruik en constructie*
De verschijningsvorm van het bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en met de wijze waarop het is gemaakt, terwijl de vormgeving daarnaast ook een eigen samenhang en logica heeft.
2. *Relatie tussen bouwwerk en omgeving*
Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De eisen worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
3. *Betekenis van vormen in de sociaal-culturele context*
Het gebruik en de uitwerking van verwijzingen en associaties zijn zo zorgvuldig, dat het concept en de vorm bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plekke. Vormen die regelmatig in een bepaald verband voorkomen, krijgen een zelfstandige betekenis.
4. *Evenwicht tussen helderheid en complexiteit*
Het beeld van het bouwwerk bevat structuur, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
5. *Schaal en maatverhoudingen*
Het bouwwerk heeft een samenhangend geheel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
6. *Materiaal, textuur, kleur en licht*
Materiaal, textuur, kleur en licht ondersteunen het karakter van het bouwwerk en de ruimtelijke samenhang met de omgeving.

Ligging plangebied

Het plangebied behoort tot het buitengebied en valt in het landschapstype “Natte broek- en heideontginningen” en buiten een lint, wat betreft het laatste geldt derhalve een soepel welstandsbeleid.

*Figuur 24:
Uitsnede uit de
kaart behorende bij
de Welstandsnota
2011. Het
plangebied ligt in
de cirkel.*



Hieronder wordt ingezoomd op het welstandsbeleid voor het plangebied:

- A. algemeen
- B. landschapstype “Natte broek- en heideontginningen”
- C. erven
- D. bebouwing

[A] Buitengebied: algemeen

Kenmerkend voor het buitengebied van Doetinchem is een grote verscheidenheid aan landschapstypes. *Er is geen sprake meer van een duidelijk herkenbare streekeigen bebouwing.* Het klassieke boerderijtype verdwijnt voor comfortabele woningen waarvan de vormgeving geen binding heeft met het buitengebied.

Boerenerven hebben een grote invloed op het beeld van het landschap. Door de moderne economische bedrijfsvoering verandert het karakter van het erf. Steeds meer en steeds grotere bebouwing komt op de erven als gevolg van schaalvergroting en intensivering in de landbouw. Het streekeigen boerenerv maakt plaats voor een erf dat in heel Nederland voorkomt. In plaats van een hoogstamboomgaard en moestuin verschijnen kuilplekken en mestopslagplaatsen langs de weg. Erfbeplanting verdwijnt, hagen verliezen de functie van veekering, en singels en bomen verdwijnen als windkering om het land efficiënt te kunnen bewerken. Op het erf verdwijnt het boerenassortiment van sierplanten voor algemene planten.

In het buitengebied komen steeds meer burgerwoningen en kleine niet agrarische bedrijven, onder meer in vrijkomende boerderijen. De burgererven zijn anders van schaal en opzet en zorgen vaak voor een rommelig beeld. De nieuwe bewoners houden soms hobbyvee, verhuren de bedrijfsgebouwen als opslagruimte of starten een kleine camping. Bovendien verdwijnt vaak erfbeplanting om plaats te maken voor extra bebouwing of opslagruimte. Het gevolg van alle veranderingen is een sterke nivellering van het landschapsbeeld. Het beeld van boerenerven en van het landschap als geheel versteent. De schaal en de maat van het gehele landschap worden grover en eenvormiger.

Voor de beeldkwaliteit in het buitengebied is het verdwijnen van het streekeigen karakter een zorg. Het behouden en zo mogelijk versterken van de streekeigen verscheidenheid aan landschapstypes is een doel. Tussen landschapstypes en boerenerven bestaat een grote onderlinge verwevenheid. De inbedding, de beplanting en de inrichting van boerenerven hebben een grote invloed op het beeld van het landschap. Andersom vormen de kenmerken van de verschillende landschapstypes de aanknopingspunten voor de landschappelijke inpassing van boerenerven.

Voor welstand staat het erf centraal. Het verdwijnen van het streekeigen karakter van de boerenbebouwing is een gemis. Maar voor het beeld van het buitengebied is vooral de inpassing van bebouwing in het landschap belangrijk. Vanuit het landschap en vanaf de weg zijn vooral de kapen en de erfbeplanting zichtbaar. De welstandsnota stuurt daarom vooral op de inpassing en inrichting van het erf.

Als gevolg van het ontbreken van een duidelijk herkenbare streekeigen architectuur is de welstandsnota terughoudend met het voorschrijven van de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken.

Welstandscriterium voor het buitengebied

Behouden en zo mogelijk versterken van de verscheidenheid aan landschapstypes.

[B] Buitengebied: landschapstype “Natte broek- en heideontginningen”.

Broek- en heideontginningen liggen in de laagste en natste delen van het dekzandgebied. Ontwaterings- en bemestingstechnieken maakten de ontginningen pas in de 19e eeuw mogelijk. De ontginningen zijn relatief klein en liggen vaak aan de rand van oudere landschappen, waarvan ze soms moeilijk zijn te onderscheiden. De verkaveling is relatief rationeel en rechtlijnig in de vlakke delen van het gebied.

Alleen waar nog enig reliëf voorkomt is het verloop van de wegen en de verkaveling onregelmatiger. De gronden zijn vooral in gebruik als grasland voor melkveehouderijen en deels als bouwland voor mais. Langs de beken en haaks daarop zijn houtwallen aanwezig. In het algemeen staan er bomenrijen langs de rechte wegen. De beplantingselementen zijn spaarzaam en anders relatief transparant, zodat grote ruimten ontstaan. Door de grote openheid van het gebied vallen weg- en erfbeplanting direct op.

De erven liggen langs de rechte wegen die dienden als basis van de ontginningen. Soms geconcentreerd, soms gelijkmatig verspreid. De afstand van de erven tot de weg verschilt per situatie. Langs de erven staan windsingels en houtwallen. De plek van de windsingels is afhankelijk van de oriëntatie van het erf. Soms aan één en soms aan twee zijden en in grote open gebieden soms rond het hele erf. Het beeld van het erf van buitenaf is meestal groen met hier en daar een glimp van de bebouwing. De erven zelf hebben een rationele vorm met haakse hoeken. De bebouwing staat in een rechthoekig patroon, waarbij één as evenwijdig is aan de zijdelingse perceelsgrens. Het woonhuisgedeelte van de boerderij richt zich naar de weg. Dit gedeelte staat meestal los van de schuren. Schuren staan achter het woonhuis met de nok evenwijdig aan de perceelsgrens. Vaak ontwikkelt bebouwing zich in de diepte van het perceel.

Beeldbepalende kenmerken “natte broek- en heideontginningen”.

- vlak, open en relatief grootschalig landschap.
- relatief rationele verkaveling: recht toe, recht aan strokenverkaveling.
- open weidegebied met vooral melkveehouderijen.
- beplanting in open gebied is spaarzaam of relatief transparant: houtwallen langs en haaks op beken en bomenrijen langs de rechte wegen.
- erven liggen geconcentreerd of gelijkmatig verspreid langs rechte ontsluitingswegen.
- de erfranden hebben dezelfde richting als de perceelsgrenzen binnen de ontginning.
- erf en bebouwing richten zich op de weg.
- windsingels en houtwallen langs de erfgronden. de ligging van windsingels is afhankelijk van de oriëntatie van het erf.
- het beeld van het erf is groen met hier en daar een glimp van de bebouwing.
- de afstand van de erven tot de weg verschilt per situatie.
- langs de oprijlaan naar een erf staat vaak opgaande beplanting.
- de bebouwing staat in een rechthoekig patroon, waarbij één as evenwijdig is aan de zijdelingse perceelsgrens.
- het woonhuisgedeelte van de boerderij staat los van de schuren.
- vaak ontwikkelt bebouwing zich in de diepte van het perceel. Schuren staan achter het woonhuis met de nok evenwijdig aan de perceelsgrens.
- oorspronkelijk type boerderij: t-boerderij.

Welstandscriteria in het natte broek- en heideontginningenslandschap.

De beeldbepalende kenmerken van het bestaande landschapstype vormen het uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen en bij aanpassingen van de bestaande bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen en aanpassingen aan bestaande bebouwing voegen zich in het beeld van het bestaande landschapstype.

[C] Buitengebied: erven

Het erf en het landschap hebben een sterke band met elkaar. De ondergrond, het type landschap waarin het erf ligt en het type bedrijfsactiviteit bepalen de ontwikkeling en de verschijningsvorm van een erf. In het Achterhoekse landschap ligt

de bebouwing op erven. De gebouwen en erfbeplanting vormen op die erven een samenhangend geheel.

In het buitengebied vinden diverse veranderingen plaats. Veel erven transformeren door bijvoorbeeld verbouw, splitsing, functieverandering, schaalvergroting en veranderingen aan terreininrichting. Om de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten zijn er ook ruimere mogelijkheden om in het buitengebied nieuw te bouwen. De directe gevolgen voor het landelijke gebied zijn verrommeling en een steeds verdergaande verstening. In het buitengebied is daarom aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en het erf nodig. Het is van belang dat de omvang en de inrichting van het erf in overeenstemming zijn met de specifieke kenmerken van het landschap.

Vanuit de omgeving moet het erf als één geheel beleefbaar blijven. Als gebouwen te ver uit elkaar komen te staan worden dat ogenschijnlijk meerdere erven. Het tegengaan van verstening valt dan niet op. Bij nieuwbouw is de traditionele opzet van het erf het uitgangspunt. De organisatie op het erf is zo dat de hoeveelheid verharding beperkt is. Aandacht voor de randen van het erf is ook belangrijk. Deze kunnen fors worden aangezet met houtwallen of groepen van inheemse struikvormers en bomen. Afscheidingen van privégedeeltes op het erf bestaan uit beplanting.

Algemene beeldbepalende kenmerken

- erven hebben een verhouding van 1:1 tot 2:3 en zijn niet diep.
- de maximale afstand tussen twee gebouwen rond de collectieve ruimte is 15 meter.
- de oorspronkelijke boerderij of het oorspronkelijke woonhuis manifesteert zich als het belangrijkste gebouw in situering en in uitstraling.
- voorterreinen zijn vrij van bedrijfsbebouwing en opslag, behalve bij een traditionele achterstevoren ligging (mogelijk in het essen- en in het kampenlandschap).
- ruimte tussen de erfgrans en de bebouwing voor erfbeplanting.
- erfoprichting
 - een ruim onverhard voorterrein, langs één zijgevel een onverharde strook, achter de voorgevel van het woonhuis naar keuze (half)verhard of onverhard erf.
 - in het voorterrein geen veekerende hekwerken.
 - langs de randen streekeigen beplanting.
 - hagen langs voorterrein planten, geriefhout langs achterterrein. Hagen schermen de moestuin, de boomgaard en de voortuin af.
- de erven van arbeidershuizen hebben, in het klein, dezelfde opbouw als de boerenerven, maar zonder de aanwezigheid van grote landbouwschuren.
- verlichting is beperkt aanwezig en heeft een eenvoudige vormgeving.

Welstandscriteria voor erven

- de beeldbepalende kenmerken van het bestaande landschapstype vormen de aanknopingspunten voor de ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen en bij aanpassingen van het bestaande erf.
- de algemene beeldbepalende kenmerken van erven vormen het uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen en bij aanpassingen van het bestaande erf.
- te slopen bebouwing zo kiezen dat het ensemble blijft bestaan of het oorspronkelijke ensemble terugkomt.
- aandacht voor de oorspronkelijke contour van het erf.
- aandacht voor het fors aanzetten van de randen van het erf met beplanting.
- afscheidingen van privégedeeltes op het erf bestaan uit streekeigen beplanting.

[D] Buitengebied: bebouwing

In de gemeente is geen duidelijk streekgebonden boerderijtype te herkennen. Wel zijn er drie hoofdvormen, die door elkaar voorkomen. Het meest voorkomende type is het Hallehuis. Vee en bewoners wonen er onder één kap. Het type komt vooral voor op de zandgronden. De Saksische boerderij is een afgeleide van het Hallehuis. Onder invloed van stedelijke tradities nam het gebruik van baksteen toe en werd de vormgeving minder boers. Langs de rivieren kwam de T-boerderij, een betere versie van het Hallehuis, in zwang. Vanwege het grotere woongenot kwam het type ook op de zandgronden in de mode. Een mengvorm tussen Hallehuis en T-huis is het Krukhuis. Bij dit type staat het woonhuis asymmetrisch dwars op de stal. *In de gemeente zit het streekeigene vooral in de details en versieringen, zoals wolfseinden, schoorstenen, windveren, roedeverdelingen, luiken en spreuken.*

In verband met een veranderende, meer intensieve bedrijfsvoering worden schuren en stallen groter en komen er nieuwe schuren en stallen naast, achter en tegen de oude, afhankelijk van de beschikbare ruimte en de economische bedrijfsvoering. Onder invloed van de moderne economische bedrijfsvoering verandert de vierkante plattegrond van het erf in een langwerpige. De nieuwe schuren zijn meestal laag en hebben een lagere nok. Ook verschijnen nieuwe elementen, zoals mest- en voedersilo's en zeer grote stallen. Nieuwe boerenwoningen komen los te staan van de stal. De bouwstijlen van de boerenwoningen verstedelijken volgens de laatste mode. De meeste woningen verschillen nauwelijks van huizen in buitenwijken. De markante, niet gelede, bouwvorm van het Hallehuis of T-huis verdwijnt. Nieuwe materialen doen hun intrede, waar men vroeger streekeigen materialen toepaste. Details, maar ook versieringen en spreuken verdwijnen.

Op het platteland komen van oudsher woonhuisjes voor, bedoeld voor land- en bosarbeiders, die veelal in de buurt van grote boerderijen staan. Deze woonhuisjes hebben meestal een vorm en detaillering die overeenkomt met het Hallehuis. Vroeger kwamen burgerwoningen in het landelijk gebied nauwelijks voor. Wat nu steeds meer voorkomt zijn woningen in vrijkomende opstallen. Vaak heeft dat een verandering van de verschijningsvorm tot gevolg, door ander gebruik, verbouwingen of gedeeltelijke sloop. Daarnaast komt het voor dat oude woningen bij agrarische bedrijven worden vervangen door nieuwe. In veel gevallen neigen de bouwstijlen van de nieuwe of sterk verbouwde woningen naar een suburbane architectuur.

Voor de welstand is van belang dat van de bebouwing de kap het meest markante element in het landschap is. Vanuit de omgeving zijn van de bebouwing vooral de stoere kappen en de erfbeplanting zichtbaar. Ondanks de diversiteit van landschapstypes zijn er wat betreft de bebouwing diverse overeenkomstige richtlijnen te noemen.

Beeldbepalende kenmerken

1. Bebouwing op boerenerven

- in het landschap is de kap het meeste markante element.
- de plattegronden van de opstallen hebben een verhouding van 1:1 tot 2:3.
- de opstallen hebben een zadeldak of een lessenaardak met een hellinghoek tussen 40° en 60°.
- de woning is een niet gelede, kloeke bouwvorm zonder aan- of uitbouwen.
- de goothoogte van de woning is maximaal 4,5 meter.
- het dak van de woning is een zadeldak met een helling tussen 40° en 60°.
- het gevelmateriaal is een donkerkleurige baksteen.
- het overig kleurgebruik is streekgebonden: de draaiende delen zijn groen en de vast delen zijn wit.
- de positie van silo's staat in relatie en verhouding tot het gewenste ensemble.

2. Woonhuizen

- woningen zijn niet gelede, eenvormige bouwvolumes zonder aan- en uitbouwen.
- de goothoogte is maximaal 4,5 meter.
- de woningen hebben een zadeldak met een hellingshoek tussen 40° en 60°.
- de schuur staat vrij en heeft een zadeldak met hellingshoek tussen 40° en 60° of een afgeknot lessenaardak.

Welstandscriteria voor bebouwing in het buitengebied

- De beeldbepalende kenmerken van het bestaande landschapstype en van de daarbij behorende erven vormen de aanknopingspunten voor de ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen en bij aanpassingen van de bestaande bebouwing.
- De algemene beeldbepalende kenmerken van de bestaande bebouwing in het buitengebied vormen een uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen en bij aanpassingen van de bestaande bebouwing.
- Bij verbouw van een voormalige boerderij dient het karakteristiek van de boerderij zoveel mogelijk behouden te blijven, waaronder de karakteristieke gevelindeling. Behoud van de hoofdvorm, in het bijzonder van de kap.
- Verschillen in woon- en werkgedeelte komen naar voren in de gevels.
- Als het oorspronkelijke woonhuisgedeelte van de weg aflight, is een entreezone in de deel een mogelijkheid.
- Alle (moderne) materialen zijn mogelijk, traditionele (streekelijke) materialen zijn wenselijk.
- Het kleurgebruik is bij voorkeur streekgebonden.

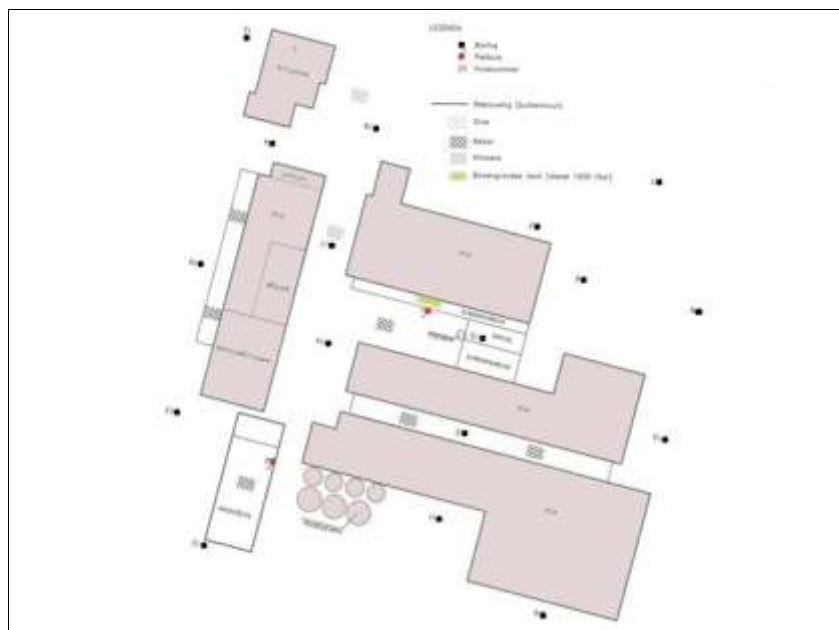
4. Haalbaarheid

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Kobessen Milieu B.V. heeft in de periode maart tot juni 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer P1770.01). Het doel van het vooronderzoek is het verzamelen van locatiespecifieke informatie ten behoeve van de adequate invulling van veld- en laboratoriumonderzoek. Het doel van het verkennend onderzoek, strategie voor een onverdachte locatie, is aan te tonen dat in de grond op de onderzoeklocatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in gehalten boven de achtergrondwaarde.

Figuur 25:
Onderzoeksgebied
Wardsestraat 5.



Veldonderzoek

Tijdens het veldonderzoek zijn 19 handboringen in het gehele terrein verricht tot 0,5m ÷mv. Hiervan zijn 4 boringen doorgezet tot maximaal 2,0m ÷mv en 2 boringen tot 3,5 m ÷mv ten behoeve van het plaatsen van een peilbuis voor het grondwateronderzoek, o.a. ter plaatse van de bovengrondse tank in lekbak.

Onderzoeksresultaten

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- analytisch is in de bovengrond een verhoogde gehalte van zink aangetroffen boven de achtergrondwaarde (dit gehalte is echter ruim beneden de tussenwaarde gelegen);
- analytisch zijn in de ondergrond geen gehalten aangetroffen boven de achtergrondwaarde;
- analytisch zijn in het grondwater geen gehalten aangetroffen boven de achtergrondwaarde.

- **Conclusie**

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek genuanceerd dient te worden. In de bovengrond wordt een licht verhoogd gehalte aan zink aangetroffen, terwijl in het grondwater een lichtverhoogde gehalte aan barium wordt aangetoond. Het matig verhoogd gehalte aan nikkel in het grondwater is bij herbemonstering niet teruggevonden. De overige onderzochte stoffen zijn niet aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde/ streefwaarde. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie. Aanvullend of nader onderzoek op de onderzoekslocatie is niet noodzakelijk.

4.2.2 Akoestiek

De planlocatie is gelegen aan de Wardsestraat, een asfaltweg waarop een maximale snelheid is toegestaan van 30 km per uur. Voor 30km-wegen gelden geen geluidszones en is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

*Figuur 26:
De Wardsestraat
gezien richting het
westen, foto 30
maart 2010.*



- **Conclusie**

Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

4.2.3 Lucht

Bij de toetsing van een ruimtelijk plan aan regelgeving voor luchtkwaliteit, wordt gelet op 2 aspecten:

1. het plan is veroorzaker van verkeer en daardoor verslechtering van de luchtkwaliteit
2. het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Ad 1. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en gemeentelijk de gestelde eisen in het kader van luchtkwaliteit te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is.

Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 wordt het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Om het beoordelen van plannen voor overheden makkelijk te maken is het percentage van 3% ook uitgewerkt in concrete getallen. Dat is gebeurd in de Regeling NIBM bijdragen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1000 woningen worden gehanteerd.

De omvang van het voorliggende plan aan de Wardsestraat 5 is aanzienlijk geringer en kan daarom worden aangemerkt als zijnde 'niet in betekenende mate' bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Ad 2. De AMvB 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' beperkt zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (van) snelwegen. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Het besluit geeft aan dat in zones luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van snelwegen en 50 meter langs provinciale wegen. Gemeentelijke wegen vallen buiten het besluit. De volgende gebouwen met bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

De beoogde bewoners van Wardsestraat 5 worden niet verondersteld extra gevoelig te zijn voor luchtkwaliteit in relatie tot de gemiddelde volwassen Nederlander.

De planlocatie ligt niet langs een snelweg of provinciale weg en ter plaatse zijn ook geen overschrijdingen van grenswaarden te verwachten.

- **Conclusie**

De bouw van de woningen draagt 'in niet betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook zijn er geen overschrijdingen van grenswaarden te verwachten.

4.2.4 Externe veiligheid

De paragraaf over externe veiligheid valt uiteen in drie delen. In het eerste deel komt het toetsingskader aan bod, in het tweede deel worden de aanwezige risicobronnen besproken.

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een extern risico met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die aangehouden moeten worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriëntatiewaarde.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per risicobron vastgelegd in contouren. Er kan een contour zijn waarbinnen deze kans hoger is dan 10^{-6} (één op 1.000.000) per jaar. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen deze 10^{-6} contour.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De gemeente is verplicht om voor iedere situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico).

*Figuur 27:
Uitsnede van de
Risicokaart
Gelderland, in de
cirkel de
planlocatie.*



Aanwezige risicobronnen

Aan de hand van de risicokaart Gelderland is inzicht verkregen ten aanzien van de externe veiligheidsrisico's.

Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle objecten aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes gevaarlijke stoffen die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi.

- **Conclusie**

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

4.2.5 Bedrijvigheid

Inleiding

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, Aanvulling: Paragraaf 3.4 Beoordeling ruimtelijke ordeningsplannen (d.d. 23 mei 2007) is verwoord op welke wijze ruimtelijke ordeningsplannen moeten worden beoordeeld en rekening moet worden gehouden met de Wet geurhinder en veehouderij.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen dienen de volgende aspecten in ogenschouw te worden genomen:

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Volgens bestaande jurisprudentie geldt dat bouwen binnen stankcirkels niet toelaatbaar is. Als binnen de contour van de norm al geurgevoelige objecten liggen, wordt de veehouderij niet in alle gevallen in zijn belangen geschaad door nieuwbouw binnen de contour. Als de veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed woon- en verblijfklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende norm geurgevoelige objecten te bouwen. Voor bouwplannen zowel binnen als buiten de contour van de geurnorm is het, voor een zorgvuldige besluitvorming, nodig om de verwachte geurhinder in het plangebied te evalueren.

In opdracht van de initiatiefnemers is een onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting op de geplande woningen in het plangebied. Berekend is de geurbelasting veroorzaakt door rondom het perceel gelegen veehouderijen. Hierbij is gebruik gemaakt van het computerprogramma V-stacks Gebied (opgesteld in opdracht van het Ministerie van VROM). Middels de resultaten van het onderzoek kan worden bepaald of er sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat en of niet iemand onevenredig wordt geschaad in zijn belang.

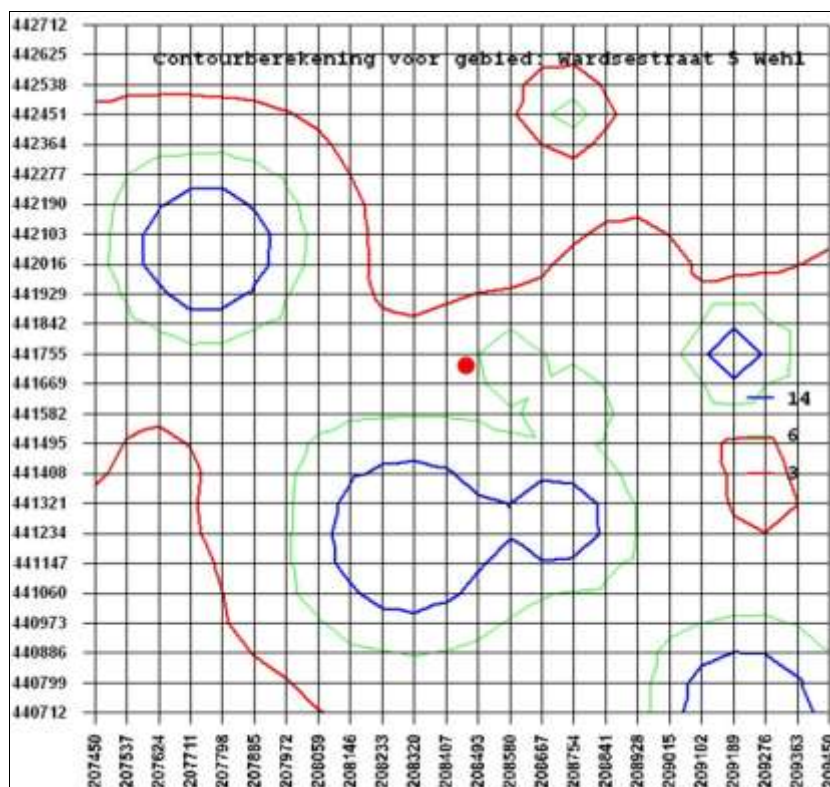
Uitgangspunten

Het onderzoeksgebied is gelegen in een concentratiegebied zoals vastgelegd in bijlage I van de Meststoffenwet. Op grond van artikel 3, lid 1, onder a en b van de Wet

geurhinder en veehouderij bedraagt de norm voor de geurbelasting van geurgevoelige objecten in een concentratiegebied binnen de bebouwde kom maximaal 3,0 odour units per kubieke meter lucht en buiten de bebouwde kom 14,0 odour units per kubieke meter lucht. Voor het plangebied geldt derhalve een geurbelasting van maximaal 14,0 odour units per kubieke meter lucht.

Bij de berekening is van de direct omliggende veehouderijen en van de relevante veehouderijen op grotere afstand de vergunde geuremissie bepaald. Deze gegevens zijn afkomstig van Web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven) van de provincie Gelderland. De geuremissies van de veehouderijen zijn per veehouderij als één bron projecteerd.

Figuur 28:
Contourberekening
voor gebied
Wardsestraat 5
(aangeduid met
rode stip).



Toetsing van de geurbelasting

Bij wijzigingen (of vrijstelling) van het bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Voor geurhinder, afkomstig van veehouderijen, is van belang of er bij toekomstige geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderijen kan het percentage geurgehinderden worden bepaald. Wanneer uitgegaan wordt van de ligging in een concentratiegebied, bedraagt het percentage geurgehinderden:

- O.b.v. achtergrondbelasting : 7%
- O.b.v. voorgrondbelasting : 11%

Om het percentage geurgehinderden te vertalen naar een kwalificatie van het woon- en verblijfklimaat op de berekende locatie, is gebruikt gemaakt van het onderstaande tabel, afkomstig uit de GGD-richtlijn Geurhinder (2002, tabel 4.2).

Milieukwaliteit	Geurghinderden (%)
Zeer goed	< 5
Goed	5 - 10
Redelijk goed	10 - 15
Matig	15 - 20
Tamelijk slecht	20 - 25
Slecht	25 - 30
Zeer slecht	30 - 35
Extreem slecht	35 - 40

- **Conclusie**

De achtergrondbelasting op het bouwblok als gevolg van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom het plangebied is berekend op maximaal 4,3 ou/m³. Het percentage geurghinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is ca. 7%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als goed aan te merken.

De voorgrondbelasting op het bouwblok als gevolg van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de locatie is niet bepaald. Uitgaande van een worst-case scenario bedraagt de voorgrondbelasting op het bouwblok maximaal 4,3 ou/m³. Het percentage geurghinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting bedraagt daarmee ca. 11%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als redelijk goed aan te merken.

Het aspect geurhinder levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan.

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Flora en Fauna

Om de ruimtelijke ingreep te kunnen toetsen aan de Flora- en faunawet en geldend gebiedsgericht natuurbeleid heeft Stichting Staring Advies bv uit Zelhem op 16 februari 2010 een quickscan natuurtoets (projectnummer 1363, rapportnummer 1038) uitgevoerd. De quickscan bestaat uit een literatuuronderzoek en veldbezoek aan het plangebied.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Doetinchem, in een open agrarisch landschap, gekenmerkt door maisakkers en graslanden met verspreid liggende bebouwing. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het bosgebied Stille Wald. De onderzoekslocatie bestaat uit een agrarisch bedrijf met bijbehorende schuren, woongebouw en omliggend terrein.

Beschermde status plangebied

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. Het plangebied valt buiten de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het bosgebied Stille Wald (ten zuidoosten van het plangebied) en De Bosslag (ten westen van het plangebied) zijn aangewezen als EHS-natuurgebied. Ten zuidwesten van het plangebied loopt een EHS-verbindingzone die beide natuurgebieden verbindt.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van een EHS-natuur, moet bepaald worden of de ingreep een significant negatief effect heeft op de kernkwaliteiten van de EHS. Door de aard van de werkzaamheden (nieuwbouw van 2

wooneenheden), zijn nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op de aangrenzende EHS niet te verwachten. De nieuwbouw vindt deels plaats op de locatie van huidige agrarische bebouwing (inbreidingslocatie). Met deze ingrepen worden de kernkwaliteiten van de EHS-natuur niet bedreigd. Het stopzetten van de agrarische activiteit op de locatie betekent op lokaal niveau een verbetering voor natuur en milieu en daarmee ook een gunstig effect op de EHS. Door de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van het plangebied, zijn nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op de aangrenzende EHS niet te verwachten.

Flora

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Het Natuurloket maakt melding van een aantal licht beschermde soorten voor het kilometerhok waarbinnen het plangebied valt. Deze en andere beschermde plantensoorten worden niet in het plangebied verwacht. Door het intensieve gebiedsgebruik en hoeveelheid bebouwing en verhard oppervlakte is vegetatie schaars op het terrein. De samenstelling van de aangetroffen flora en vegetatie en de daarvan afgeleide inschatting van de voedselrijkdom en bodemgesteldheid duiden niet op een geschikt milieu voor beschermde plantensoorten. Tijdens het veldbezoek zijn enkele algemene soorten aangetroffen als Engels raaigras, kweek, ridderzuring, gewone brandnetel en gewone paardenbloem.

Broedvogels

Een volledige broedvogelkartering heeft niet plaatsgevonden. Tijdens het veldbezoek op 9 februari zijn de volgende vogelsoorten aangetroffen: houtduif, vink en koolmees. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten of sporen van nesten van soorten met vaste verblijfplaatsen aangetroffen. De varkensschuren zijn niet geschikt als vaste verblijfplaats voor jaarrond beschermde soorten als kerkuil, steenuil, gierzwaluw of huismus. Er zijn geen sporen van deze soorten aangetroffen in het plangebied. Eén half open schuur (met hooizolder) is potentieel geschikt als verblijfplaats voor de kerkuil. Hier zijn geen kerkuilen waargenomen of sporen (uitwerpselen, braakballen, ruiveren of prooiresten) van deze soort aangetroffen. Er is geen nestkast van deze soort aanwezig in de schuur. Een vaste verblijfplaats van deze soort is niet aanwezig. De aangetroffen vogelsoorten kunnen mogelijk broeden in de vegetatie rondom de te slopen schuren. Er kunnen enkele algemene soorten in het omringende gebied een territorium bezetten, waardoor ze gebruik maken van het plangebied.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten zoogdieren aangetroffen. Het gebruik van het plangebied door algemene soorten als egel, haas, konijn, mol, spitsmuizen en echte muizen is te verwachten. De steenmarter (Flora- en faunawet, tabel 2) kan incidenteel het plangebied doorkruisen. Een vaste verblijfplaats van de steenmarter is niet aangetroffen. Deze verwachten we ook niet, door het ontbreken van geschikte schuilplaatsen in of rondom de gebouwen. Er zijn ook geen sporen (uitwerpselen, latrines, prooiresten etc.) van steenmarter gevonden op de locatie.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn geen (verblijfplaatsen van) vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet verwacht. De varkensschuren zijn ongeschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Er zijn geen geschikte locaties in de gebouwen aangetroffen die, met betrekking tot het microklimaat, voldoen aan de eisen die vleermuizen stellen aan een verblijfplaats. Er zijn geen geschikte invliegopeningen aangetroffen in de te slopen gebouwen. Er zijn geen oude

bomen of bomen met holten in het plangebied, waardoor verblijfplaatsen van boombewonende soorten ook uitgesloten is. De omgeving van het plangebied is door het open karakter slechts matig geschikt foerageergebied voor vleermuizen.

Overige diersoorten

Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn niet aangetroffen. Gezien het ontbreken van (voldoende) geschikt leefgebied zijn beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden niet te verwachten in het plangebied.

- **Conclusie**

Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen door buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) te starten met de werkzaamheden.

4.3.2 Water

De waterparagraaf

Met het doel om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren, dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen het plangebied.

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

Thema	Toelichting	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of regionale waterkeringen? 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?	Nee Nee Nee

Grondwater overlast	1. Is er in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt in of nabij het plangebied een Strategisch Actie gebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich of komen in of nabij het plangebied functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Riolering en afvalwaterketen

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

Grondwateroverlast

Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak(daken of verharding) zal in de bodem worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem conform de uitgangspunten in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010 - 2015 van de gemeente Doetinchem, alsmede het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel. Hiertoe is in het plangebied voldoende

onverhard oppervlak beschikbaar. Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het bebouwd oppervlak af. Er zal 2.343 m² aan huidige agrarische bebouwing komen te vervallen. Door de nieuwbouw te bouwen woningen met bijgebouwen ontstaat er 795 m² aan bebouwd oppervlak op de locatie in de nieuwe situatie. Daarnaast is er in het plangebied in de nieuwe situatie 770 m² aan verhard oppervlak (niet zijnde bebouwing) voorzien. Het bebouwd oppervlak neemt met ongeveer 66% af. Door de ontwikkelingen in het plangebied zal verhard oppervlak af worden gekoppeld van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd.

Berekening waterberging

Bij de berekening van de watertoets moet worden gerekend met de zogenaamde Bui 10. Deze bui valt ongeveer één keer per 10 jaar en heeft een neerslag van 35,7 mm.

Uitgangspunten:

- bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie: ca. 795 m²;
- verhard oppervlak in de nieuwe situatie, incl. toegangsweg: ca. 770 m²;
- onbebouwd en onverhard oppervlak in de nieuwe situatie: ca. 5.900 m²;
- bui 10 (T = 10): 35,7 mm per m²;
- K-waarde (matig fijn zand): 1 m/etmaal.

Opties berging hemelwater:

- Bufferen in toplaag onverhard oppervlak;
- Oppervlakkige infiltratie in greppel / wadi.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bedraagt de hoeveelheid te infiltreren schoon hemelwater, afkomstig van bebouwd en verhard oppervlak ca. 55,9 m³ (35,7 x 1.565). Het hemelwater zal zoveel als mogelijk natuurlijk worden afgevoerd naar omliggend onverhard oppervlak. Indien dit noodzakelijk blijkt te zijn, kan door het realiseren van een greppel/ wadi de bergingscapaciteit worden vergroot. Een greppel/ wadi met de dimensies 70 x 1 x 1 (lengte x breedte x diepte) heeft een inhoud van 70 m³, hetgeen in elke situatie ruim voldoende is.

Het waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen de volgende norm:

“bui T100+10% moet in het plangebied geïnfilteerd/geborgen worden waarbij uit het plangebied de landelijke afvoer naar het oppervlaktewater mag worden afgevoerd. Bij deze situatie mag het regenwater geborgen worden tot aan maaiveld en mag er geen waterschade vanuit het watersysteem ontstaan.”. Op basis van bijlage II van de notitie “Duurzaam en veilig water in de stad” kan worden bepaald dat voor het plangebied een afvoercoëfficiënt van 0,6 l/(s.ha) geldt. Uit de genoemde afvoercoëfficiënt volgt vervolgens dat de maatgevende totale bergingsbehoefte voor het plangebied 800 m³ per hectare verhard oppervlak bedraagt. Aangezien het verhard oppervlak in de nieuwe situatie in het plangebied ca. 1.565 m² bedraagt, is een bergingsbehoefte van 125 m³ volgens de richtlijn van het Waterschap gewenst. Er is in het plangebied ruim voldoende onverhard oppervlak om aan de bergingsbehoefte te kunnen voldoen.

- **Conclusie**

Uit de watertoets blijkt dat er geen beperkingen zijn ten aanzien van de waterthema's betrekking hebbend op het bouwplan.

4.3.3 Monumenten en archeologie

Erfgoedverordening en archeologische beleidskaart vastgesteld

In de raadsvergadering van 18 november jl. zijn de Erfgoedverordening en archeologische beleidskaart vastgesteld. Beiden zijn in feite geactualiseerde opvolgers van oude producten. De Erfgoedverordening vervangt de Verordening Monumenten (2006).

De beleidskaart vormt samen met de archeologische waarden- en verwachtingenkaarten die niet worden vastgesteld, de opvolger van een waarden- en verwachtingenkaart uit 1998. Beide producten zijn een uitwerking van de in 2008 vastgestelde structuurvisie “Doetinchem: Cultuurhistoriek!” In dat beleidsstuk is al aangekondigd dat de Verordeningen van de gemeente op het vlak van cultuurhistorie gemoderniseerd moeten worden omdat er de laatste jaren veel is veranderd. De invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op 1 oktober van dit jaar was nu de directe aanleiding om haast te maken met de vaststelling.

Complete cultuurhistorie

Terwijl de oude monumentenverordening alleen betrekking had op gemeentelijke monumenten, regelt de Erfgoedverordening alles voor de complete cultuurhistorie. Dus ook voor de archeologie, voor beeldbepalende panden of karakteristieke boerderijen en voor waardevolle historische landschapsstructuren. Nieuw is ook dat in de Erfgoedverordening een strafbepaling is opgenomen waardoor de eigenaren die hun pand dusdanig verwaarlozen dat het in verval raakt, het moedwillig beschadigen of zonder vergunning slopen een boete krijgen. Tenslotte maakt de Erfgoedverordening duidelijk op welke punten en door wie er getoetst wordt of een pand de status van gemeentelijk monument verdient, een karakteristieke boerderij is of een beeldbepalend pand.

Toetsing op basis van selectiecriteria

In de toekomst wordt bij iedere beslissing over een cultuurhistorisch waardevol pand, getoetst op basis van de selectiecriteria van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed terwijl adviezen voor bescherming altijd door de commissie van cultuurhistorie worden getoetst. Dat was al enige tijd de praktijk, maar is nu ook juridisch vastgelegd.

*Figuur 29:
Uitsnede van de
'archeologische
waarden en
verwachtingen
beleidskaart west'
van de gemeente
Doetinchem.*



Op de 'archeologische waarden en verwachtingen kaart' van de gemeente Doetinchem (beleidskaart west) is het plangebied Wardsestraat 5 gelegen in een gebied dat ingedeeld is in de 'AWW categorie 6 (hoog)', op de kaart aangegeven met de kleur oranje. De Archeologische Waardevol Verwachtingsgebieden (AWW) categorie 6 kennen volgens de kaartlegenda als uitgangspunt:

- bij bodemingrepen dieper dan 30 cm ±mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 100m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.
- **Conclusie en aanbeveling**
Een inventariserend archeologisch onderzoek is noodzakelijk volgens het beleid van de gemeente Doetinchem.
Een groot deel van het nieuw te bebouwen oppervlak is momenteel bebouwd met agrarische opstallen, dit geeft aanleiding om een archeologisch onderzoek pas ná de sloop van de bestaande bebouwing plaats te laten vinden.
In het geval dat tijdens de bouw een toevalsvondst gedaan wordt, is in Monumentenwet 1988, art. 53 en 54 bepaald dat deze vondst gemeld dient te worden bij het bevoegd gezag.

4.3.4 Verkeer en parkeren

Het bouwplan houdt in dat de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en dat er drie nieuwe burgerwoningen worden gebouwd. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluiting van het erf op de Wardsestraat.

Ten opzichte van de huidige verkeerssituatie betekent dit een zeer geringe toename van verkeer. Deze zeer geringe toename is echter niet van invloed op de verkeerstechnische situatie in het buitengebied van Doetinchem.

- **Conclusie**
De bouw van de nieuwe woningen zal niet leiden tot een wezenlijke toename van verkeer.

4.3.5 Duurzaam bouwen

De bouwplannen moeten voldoen aan de gemeentelijke eisen wat betreft duurzaam bouwen. Hieraan zal worden getoetst in het kader van de aanvraag om een bouwvergunning.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat er van uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele planschade, een bijdrage aan de post 'bovenwijkse voorzieningen of een gemeentelijk groenfonds, zijn voor de rekening van de initiatiefnemer.

Tussen de gemeente Doetinchem en de initiatiefnemer worden hierover bindende afspraken gemaakt in de vorm van een exploitatieovereenkomst. Daarom is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze toelichting toegevoegd.

De rechten op de kavel voor één vrijstaande woning (= woning nr. 3) zijn reeds verkocht, onder voorbehoud van de wijziging van het bestemmingsplan: hiermee zijn alle kosten voor het project gedekt en is het plan economisch uitvoerbaar.

6.2 Planschade

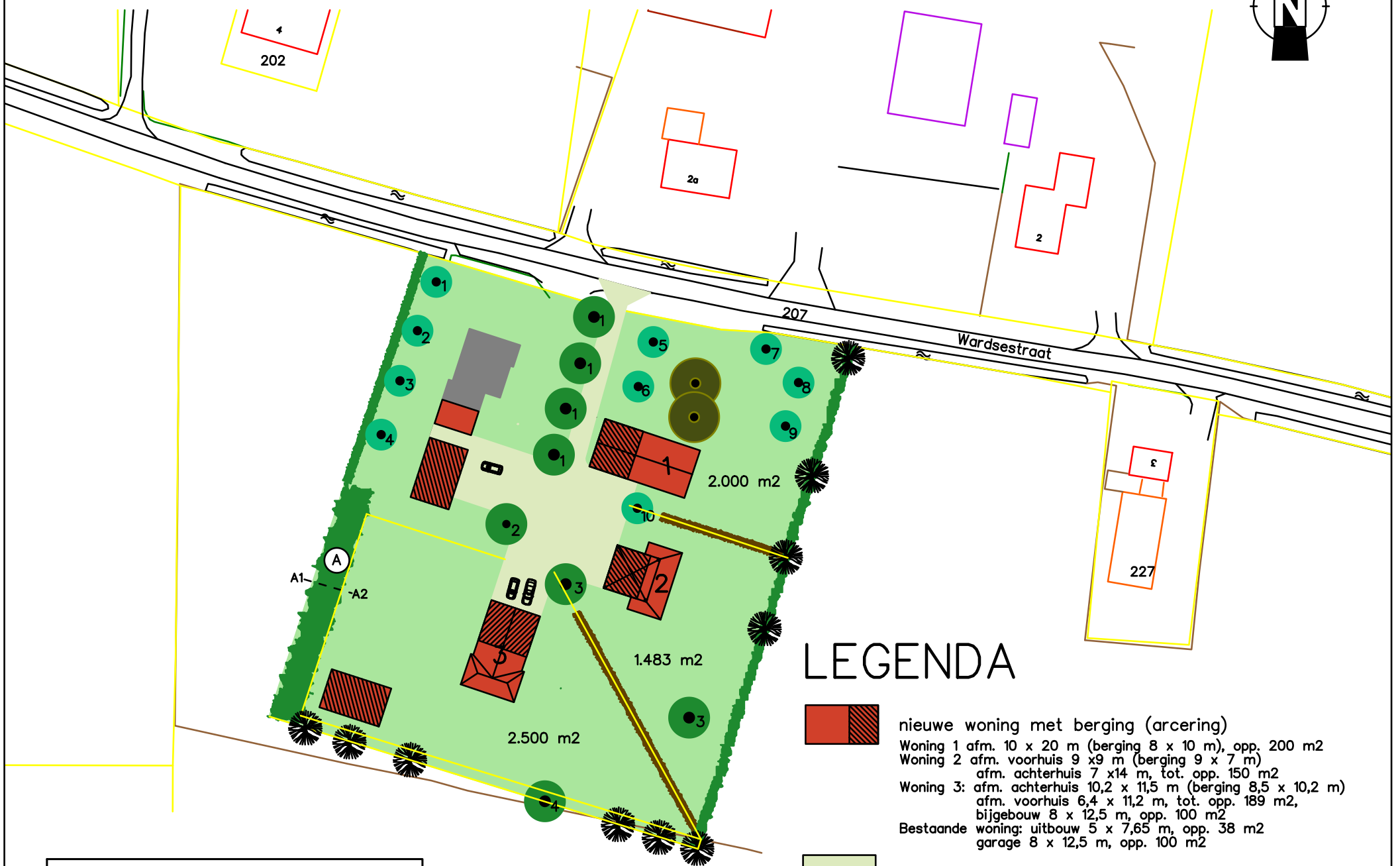
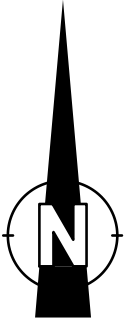
De mogelijke planschade als gevolg van de nieuwbouw is eveneens voor rekening van de initiatiefnemer, die overigens geen problemen op dit vlak verwacht. Vandaar dat er geen planschadeanalyse is uitgevoerd.

De verdere afhandeling wordt in overleg met de gemeente Doetinchem geregeld.


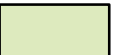







7. Bijlagen

1. Schets welstand
Rayonarchitect Wilma Broer (Geldersch Genootschap)
datum: 14 juli 2011
2. Plan voor de landschappelijke inpassing van 3 nieuw te bouwen woningen aan de Wardsestraat 5 te Nieuw-Wehl
GroenWerk XL
datum: 13 december 2011
3. Tracé wandelroute tussen de Wardsestraat 5 en de Kempsestraat 5 en 7 te Nieuw-Wehl
GroenWerk XL
datum: 14 november 2011

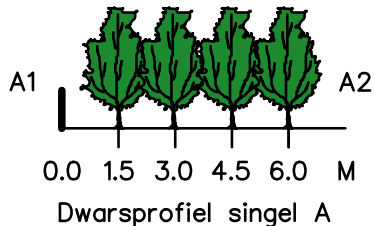
De locatie ligt in het deelgebied van de dorpsmarken (volgens de kaart "deelgebieden in het eigentijdse landschapsensemble" uit het werkboek voor "De nieuwe noabers in het landschap van het zandgebied rondom Didam en Wehl", onderdeel van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek.



LEGENDA

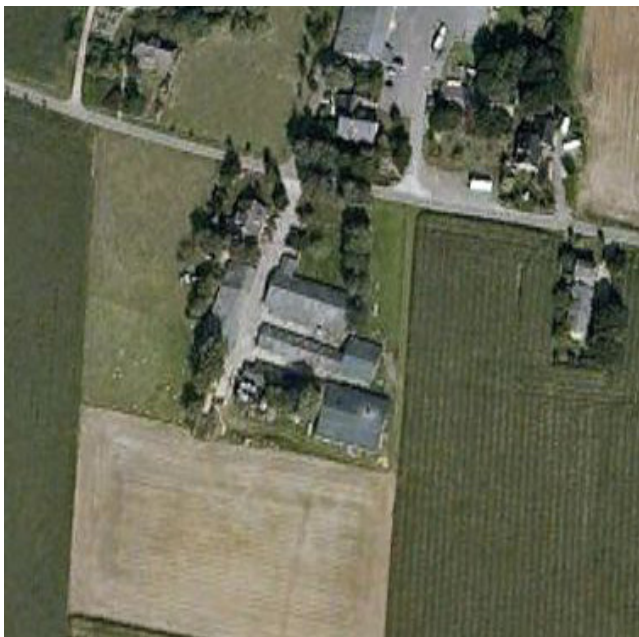
-  nieuwe woning met berging (arcering)
 - Woning 1 afm. 10 x 20 m (berging 8 x 10 m), opp. 200 m²
 - Woning 2 afm. voorhuis 9 x 9 m (berging 9 x 7 m) afm. achterhuis 7 x 14 m, tot. opp. 150 m²
 - Woning 3: afm. achterhuis 10,2 x 11,5 m (berging 8,5 x 10,2 m) afm. voorhuis 6,4 x 11,2 m, tot. opp. 189 m², bijgebouw 8 x 12,5 m, opp. 100 m²
 - Bestaande woning: uitbouw 5 x 7,65 m, opp. 38 m² garage 8 x 12,5 m, opp. 100 m²
-  verharding
-  Tuin, erf, ruw gras met kavelgrens
-  bestaande veldesdoorns
-  Hoogstamfruitbomen, 10 st.
 - 1. Sterappel (appel)
 - 2. Dijkmanszoet (appel)
 - 3. Glorie van Holland
 - 4. Groninger Kroon
 - 5. Conference (peer)
 - 6. Gieser Wildeman (peer)
 - 7. Schone van Boskoop (appel)
 - 8. Present van Engeland (appel)
 - 9. Meikers (kers)
 - 10. Reine Claude d'Oulliens (pruim)
-  te planten bomen:
 - 1. 4 stuks Winterlinde (*Tilia cordata*), maat 10-12 2xv
 - 2. Paardekastanje (*Aesculus hippocastanum*), maat 10-12 2xv
 - 3. 2 stuks Walnoot (*Juglans regia*), maat 10-12 2xv
 - 4. Wintereik (*Quercus petraea*), maat 10-12 2xv
-  knotwilgen, 10 st.
 - 10 st. schietwilg (*Salix alba*), poters
-  meidoornhagen, lengte 150 m, 5 st./m
 - 750 st. meidoorn (*Crataegus monogyna*), 3-jarig, maat 60-100
-  beukenhagen, lengte 75 m, 5 st./m
 - 375 st. beuk (*Fagus sylvatica*), 3-jarig, maat 80-100

Oppervlakte nieuwe bebouwing: 777 m²



Plantaantal singel A is berekend op een verband van 1,5 x 1,5 m. Gelderse roos, meidoorn, en vuilboom planten in groepen van ca. 10 à 12 st. Hulst, hazelaar, zoete kers en gewone vogelkers verspreid doorplanten.

A. Singel, opp. 375 m², lengte 50 m
 35 st. Gelderse roos, 3-jarig, maat 60-100
 5 st. gewone vogelkers, 2-jarig maat 80-120
 10 st. hazelaar, 3-jarig maat 60-100
 35 st. meidoorn, 3-jarig maat 60-100
 10 st. scherpe hulst, maat 60-80 i.g.
 35 st. vuilboom, 2-jarig, maat 60-100
 5 st. zoete kers, 2-jarig maat 60-100
 totaal 135 st. bosplantsoen



luchtfoto bestaande situatie met te slopen bebouwing
 schaal 1 : 2.500

Schaal: 1 : 1.000	Gewijzigd	c 03/03/'10	F 22/07/'11	F 29/09/'11
Getek.: Raymond Meussen	A 25/01/'10	d 07/03/'10	G 25/07/'11	G 14/11/'11
Datum: 23 januari 2010	B 23/02/'10	E 08/03/'10	H 27/09/'11	H 13/12/'11

Plan voor de landschappelijke inpassing van 3 nieuw te bouwen woningen aan de Wardsestraat 5 te Nieuw-Wehl

 **GroenWerkXL**
 Guldenweg 4a, 7051 HT Varsseveld
 0315 - 711 022
 info@groenwerkxl.nl
 www.groenwerkxl.nl

Opdrachtgever:

De heer H.C. Goorman
 Wardsestraat 5
 7031 HD NIEUW-WEHL
 tel. (0314) 68 15 70
 mob. (06) 106 289 78

Formaat:

A3

Blad:

TEK./ART.NO:

Verkennd
bodemonderzoek
Wardsestraat 5
te Wehl
(gemeente Doetinchem)

Opdrachtgever: Familie H.C.A.M. Goorman

Projectnummer: P1770.01

Datum: 28 juli 2010

Rapporteur: J. Geerdink / S. Gudden

Autorisatie: J.P.M. van der Valk

KOBESSEN MILIEU B.V.

Velperweg 157

6824 MB Arnhem

tel. (026) 443 26 63

fax (026) 443 86 56

info@kobessenmilieu.nl

www.kobessenmilieu.nl

INHOUD

Pagina

1	INLEIDING	3
2	VOORONDERZOEK	4
2.1	Werkwijze vooronderzoek	4
2.2	Resultaten vooronderzoek	4
2.3	Hypothese en onderzoeksopzet	5
3	VERKENNEND ONDERZOEK	6
3.1	Veld-/laboratoriumonderzoek	6
3.2	Onderzoeksresultaten	7
4	CONCLUSIES EN OPMERKINGEN	9
4.1	Conclusies	9
4.2	Aanbevelingen	9

BIJLAGEN

1	Boorprofielen en legenda
2	Kopie analysecertificaten
3	Toetsing van de analyseresultaten
4	Onderzoeksmethodiek en betrouwbaarheid
5	Toetsingskader
6	Situatietekeningen
6.1	Topografisch overzicht en kadastrale kaart
6.2	Situatietekening met boorpunten
7	Bodemkwaliteitskaart gemeente Doetinchem (2006)

1 INLEIDING

In opdracht van de familie Goorman is door Kobessen Milieu B.V. in de periode maart tot juni 2010 een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Wardsestraat 5 te Wehl (gemeente Doetinchem).

Onderzoeksopzet

Het verkennd bodemonderzoek bestaat uit twee delen, namelijk het vooronderzoek en het verkennd onderzoek. Het vooronderzoek is gebaseerd op de NVN 5725 (Bodem; Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennd, oriënterend en nader onderzoek; uitgegeven in januari 2009). Het verkennd onderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 (Bodem- Landbodemonderzoek: Strategie voor het uitvoeren van verkennd onderzoek; onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, uitgegeven in januari 2009).

Aanleiding

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderhavige onderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging op de onderzoekslocatie, waarbij diverse opstallen zullen worden gesloopt en twee woongebouwen (drie wooneenheden) zullen worden gerealiseerd.

Doelstelling

Het doel van het vooronderzoek is het verzamelen van locatiespecifieke informatie ten behoeve van de adequate invulling van veld- en laboratoriumonderzoek. De doelstelling is tevens duidelijk te verkrijgen over de actuele gesteldheid van grond en grondwater.

Het doel van het verkennd onderzoek, strategie voor een onverdachte locatie, is aan te tonen dat in de grond op de onderzoekslocatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in gehalten boven de achtergrondwaarde (AW-2000).

Indeling rapport

Op de volgende pagina's wordt ingegaan op de resultaten van het vooronderzoek en het verkennd onderzoek. In hoofdstuk 2 worden de resultaten van het vooronderzoek besproken, met daaruit volgend de hypothese. Hoofdstuk 3 omvat de resultaten van het verkennd onderzoek. Tenslotte worden de conclusies en aanbevelingen in hoofdstuk 4 weergegeven.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Werkwijze vooronderzoek

Ten behoeve van het onderhavige bodemonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd op basis van de richtlijnen, gesteld in de Nederlandse Voornorm (NVN) 5725 en NEN 5707 (asbestvooronderzoek). In het kader van het vooronderzoek zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- het bepalen van de regionale bodemopbouw;
- het verwerken van de door de opdrachtgever verstrekte gegevens;
- het verwerken van de door de gemeente verstrekte gegevens;
- het visueel inspecteren van de onderzoekslocatie en de omgeving.

Bij de veldinspectie is in het bijzonder aandacht besteed aan het voorkomen van mogelijke asbestverdachte materialen.

2.2 Resultaten vooronderzoek

Locatiebeschrijving en huidig gebruik

De onderzoekslocatie van het bodemonderzoek (oppervlakte bedraagt circa 7.700 m²) maakt onderdeel uit van het perceel dat kadastraal bekend is bij de gemeente Wehl onder sectie M nummer 221. Ten aanzien van dit perceel zijn geen publiekrechtelijke beperkingen opgenomen ten aanzien van het artikel 55 uit de Wet bodembescherming, hetgeen inhoudt dat bij het Kadaster geen geval van ernstige bodemverontreiniging is geregistreerd. Voor de regionale ligging wordt verwezen naar bijlage 6.1, topografisch overzicht.

In bijlage 6.2 is een tekening opgenomen van de huidige terreinsituatie.

Historisch gebruik

Voor zover bekend is de onderzoekslocatie altijd in gebruik geweest als agrarisch bedrijf. De onderzoekslocatie is bij de gemeente Doetinchem niet geregistreerd in het kader van de actie Tankslag (ondergrondse tanks). Wel is er op de locatie een bovengrondse tank in lekbak aanwezig.

Toekomstig gebruik

Het perceel zal een woonbestemming krijgen, met daarop een viertal wooneenheden (drie woongebouwen) met tuin.

Bodemopbouw en geohydrologische situatie

Ten behoeve van de bodemopbouw en geohydrologische situatie is de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd (GWK 29, Arnhem oost, kaartblad 40 Oost).

De onderzoekslocatie ligt in een glaciaal bekken tussen Montferland en de Veluwe. Direct vanaf het maaveld komt het eerste watervoerende pakket voor met een dikte van 12 à 20 m.

Dit wordt gevormd door matig tot uiterst grofzandige afzettingen van de Formaties van Kreftenheye en Drente die plaatselijk grindhoudend zijn. De daaronder liggende scheidende laag (Formatie van Drente) met een dikte van circa 30 m bestaat uit zandige klei/slibhoudend zand. De grondwaterstromingsrichting in het eerste watervoerende pakket is globaal noordwestelijk gericht. De grondwaterspiegel bevindt zich in het gebied op circa 1,5 m-mv. De onderzoekslocatie ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Het maaiveld ligt op een hoogte van circa 11m + NAP.

Uitgevoerd bodemonderzoek onderzoekslocatie

Bij de gemeente Doetinchem zijn geen gegevens bekend over eerder uitgevoerde bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie.

Asbest

Op basis van een visuele inspectie van de onderzoekslocatie zijn geen aanwijzingen verkregen voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen op of in de bodem van de locatie.

Omliggende percelen

Op de locatie Wardsestraat 1 te Wehl is sprake van de aanwezigheid van een bovengrondse dieseltank, waarbij mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op de overige omliggende percelen zijn geen gevallen bekend van (grootschalige) bodemverontreiniging.

Achtergrondgehalten

De gemeente Doetinchem heeft de bodemkwaliteit in de gemeente vastgesteld welke is verdeeld in verschillende zoneringen (bodemkwaliteitskaart 2006). De onderhavige locatie valt onder zonering "zand" waarbij voor zowel de boven- als ondergrond en het grondwater achtergrondwaarden zijn opgesteld. Op basis van de bodemkwaliteitskaart kan voor de onderzoekslocatie een licht verhoogd gehalte aan zink en PAK (bovengrond) worden verwacht. De bodemkwaliteitskaart is bijgevoegd als bijlage 7.

2.3 Hypothese en onderzoeksopzet

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt niet verwacht dat op de onderzoekslocatie sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740, paragraaf 5.1, onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

Ter plaatse van de bovengrondse tank in de lekbak is de plaatsing van een peilbuis voorzien. Indien tijdens het uitvoeren van het veldwerk aanwijzingen worden aangetroffen voor de aanwezigheid van een verontreiniging van de bodem ter plaatse, zullen aanvullende veldwerkzaamheden en analyses worden uitgevoerd.

3 VERKENNEND ONDERZOEK

3.1 Veld-/laboratoriumonderzoek

Tenzij anders vermeld is het veldonderzoek uitgevoerd conform de Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB-procescertificaat voor veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek (BRL-SIKB-2000) en de bijbehorende protocollen 2001 en 2002 van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodemonderzoek (VKB). De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door de heer M. Gloude-mans van Van de Giessen Milieupartner te Sint-Oedenrode.

Op 30 maart 2010 zijn 19 handboringen uitgevoerd tot 0,5 m-mv (meter minus maaiveld), hiervan zijn 4 boringen doorgezet tot maximaal 2,0 m-mv en 2 boringen tot 3,5 m-mv ten behoeve van het plaatsen van een peilbuis voor het grondwateronderzoek. De situering van de boorpunten is aangegeven op tekening 1 (bijlage 6.2).

De peilbuizen zijn bemonsterd op 28 april 2010. De grondwaterspiegel lag op het moment van bemonsteren rond de 2,0 m-mv. De zuurgraad (pH) en het elektrisch geleidingsvermogen (EC) zijn gemeten:

- Pb1: pH = 7,9. Geleidingsvermogen = 756 μ S/cm;
- Pb2: pH = 7,9. Geleidingsvermogen = 1.287 μ S/cm.

De zuurgraad (pH) en het geleidingsvermogen (EC) kunnen als normaal worden beschouwd.

Vanwege het aangetroffen matig verhoogde gehalte aan nikkel in het grondwater (pb1) is het grondwater opnieuw bemonsterd op 24 juni 2010. De grondwaterspiegel lag op het moment van bemonsteren op ca. 1,3 m-mv. De zuurgraad en het elektrisch geleidingsvermogen zijn respectievelijk 6,7 en 620 μ S/cm.

Een uitgebreide omschrijving van de veldwerkmethode is opgenomen in bijlage 4.

De monsters van de grond en het grondwater zijn ter analyse aangeboden aan het milieulaboratorium van OMEGAM Laboratoria te Amsterdam. Het laboratorium is RvA geaccrediteerd. De monsters zijn onderzocht op de in tabel 1 weergegeven parameters.

Tabel 1 Monsteromschrijvingen en geanalyseerde parameters

Monstercode	Boringen	Diepte (m-mv)	Geanalyseerde parameters
<i>Grond</i>			
MM1	7, 9 t/m 13, 16, 18	0,0 – 0,5	NEN-grond*
MM2	1 t/m 6, 19	0,0 – 0,5	NEN-grond
MM3	8, 14, 15, 17	0,0 – 0,5	NEN-grond

* minerale olie (GC), Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (de 10 PAK genoemd in de Leidraad bodembescherming), metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), Som-PCB's. Bij enkele representatieve (meng)monsters wordt tevens het lutum- en organische stofgehalte bepaald.

Monstercode	Boringen	Diepte (m-mv)	Geanalyseerde parameters
MM4	3 t/m 6	0,3 – 1,8	NEN-grond
MM5	1, 2	0,5 – 2,1	NEN-grond
B2.2	2	0,5 – 0,8	
<i>Grondwater</i>			
Pb1	1	2,5 – 3,5	NEN-grondwater**
Pb2	2	2,5 – 3,5	NEN-grondwater

B = boring
MM = mengmonster
Pb = peilbuis

3.2 Onderzoeksresultaten

Bodemopbouw

In bijlage 1 is van elke boring een boorbeschrijving opgenomen. Op basis van deze boorbeschrijvingen is het bodemprofiel als volgt te omschrijven.

Tabel 2 Globale bodemopbouw van de onderzoekslocatie

Diepte (m-mv)	Lithologische beschrijving
0,0 – 3,5	Matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig, zwak humeus zand

Zintuiglijke waarnemingen

Een gedeelte van de onderzoekslocatie (met name tussen en rondom de bebouwing) is verhard middels beton en/of klinkers. Het overige gedeelte van de onderzoekslocatie is onverhard.

In boring 2 (traject 0,5 – 0,8 m-mv) is een matige bijmenging met baksteen aangetroffen. In enkele boringen (8, 14, 15 en 17) wordt de bovengrond aangemerkt als matig grindhoudend. Tevens zijn er in dezelfde laag sporen baksteen aangetroffen, evenals in boring 15.

Aan de noordzijde van de meest zuidelijk gelegen schuur is een bovengrondse brandstoftank (diesel, ca. 1.200 liter) in een lekbak gelegen. Ten behoeve van het bepalen of er als gevolg van de brandstoftank sprake is van een verontreiniging van de grond en/of grondwater, is naast de brandstoftank een boring geplaatst tot 3,5 m-mv, welke is afgewerkt met een peilbuis (Pb1).

Op en onder het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

** minerale olie (GC), vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, toluen, ethylbenzeen en xylenen (som o,m,p), styreen, naftaleen, vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (vinylchloride, 1,1 dichlooretheen, dichloormethaan, trans-1,2-dichlooretheen, cis-1,2-dichlooretheen, som 1,2-dichlooretheen, 1,1-dichloorethaan, chloroform, 1,1,1-trichloorethaan, tetrachloormethaan, 1,2-dichloorethaan, trichlooretheen, 1,2-dichloorpropan, 1,3-dichloorpropan, som dichloorpropanen, 1,1,2-trichloorethaan, tetrachlooretheen en bromoform) en metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink).

Analyseresultaten

Een kopie van de analysecertificaten is opgenomen in bijlage 2. De analyseresultaten van de grond zijn getoetst aan de AW-2000 (achtergrondwaarden) uit het Besluit Bodemkwaliteit en de interventiewaarde uit de Circulaire Bodemsanering 2009. De analyseresultaten van het grondwater zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering 2009.

Uitleg over het toetsingskader is weergegeven in bijlage 5. Het resultaat van de toetsing is in bijlage 3 numeriek weergegeven. De gehanteerde toetsingsniveaus worden hieronder toegelicht.

Grond

In de mengmonsters MM1 en MM2 (traject 0 – 0,5 m-mv) zijn de onderzochte stoffen aangetroffen in een gehalte die onder de achtergrondwaarde is gelegen. In mengmonster MM3 (0 – 0,5 m-mv) is de parameter zink (150 mg/kg d.s.) aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. Dit gehalte is echter ruim beneden de tussenwaarde gelegen. De overige onderzochte stoffen worden niet aangetroffen in gehalten boven de achtergrondwaarde.

In de mengmonsters MM4 (0,3 – 1,8 m-mv) en MM5 (0,5 – 2,1 m-mv) is geen van de onderzochte stoffen aangetoond in een gehalte die boven de achtergrondwaarde is gelegen.

Vanwege de matige bijmenging met bakstenen, is een afzonderlijk monster van boring 2 (traject 0,5 – 0,8 m-mv) geanalyseerd. De aangetroffen gehalten zijn geen van allen gelegen boven de achtergrondwaarde.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis 1 (boring 1, filterstelling 2,5 – 3,5 m-mv) is voor de parameter nikkel (66 µg/l) een overschrijding van de tussenwaarde aangetroffen. Het gehalte aan barium (130 µg/l) is gelegen boven de streefwaarde. De overige gemeten parameters zijn niet aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde. Ter verificatie van de tussenwaarde-overschrijding van de parameter nikkel, is het grondwater opnieuw bemonsterd. Uit de analyse blijkt dat er voor de parameter nikkel geen gehalte boven de detectielimiet is aangetroffen. De oorzaak voor het matig verhoogd gehalte aan nikkel tijdens de eerste bemonstering is niet bekend.

In het grondwater uit peilbuis 2 (boring 2, filterstelling 2,5 – 3,5 m-mv) is voor de parameter barium (200 µg/l) een overschrijding van de streefwaarde aangetroffen. De overige gemeten parameters zijn niet aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde.

4 CONCLUSIES EN OPMERKINGEN

4.1 Conclusies

Op basis van het vooronderzoek (hoofdstuk 2) is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht wordt beschouwd ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740, paragraaf 5.1, onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie. Ter plaatse van de bovengrondse tank in lekbak is een peilbuis geplaatst.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘onverdachte locatie’ op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek genuanceerd dient te worden. In de bovengrond wordt een licht verhoogd gehalte aan zink aangetroffen, terwijl in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium wordt aangetoond. Het matig verhoogd gehalte aan nikkel in het grondwater is bij herbemonstering niet teruggevonden. De overige onderzochte stoffen zijn niet aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde/ streefwaarde.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt ons inziens geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

4.2 Aanbevelingen

Aanvullend of nader onderzoek op de onderzoekslocatie is ons inziens niet noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat het verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 niet is bedoeld voor beoordeling van de kwaliteit van de grond bij afvoer. Voor afvoer van grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing, waarover u informatie kunt inwinnen bij de gemeente of Kobessen Milieu B.V.

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Desondanks dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef, waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.

Quickscan natuurtoets Wardsestraat 5 in Wehl

Een inventarisatie van beschermde flora en fauna

rapportnummer 1038



Quickscan natuurtoets Wardsestraat 5 in Wehl

Een inventarisatie van beschermde flora en fauna

Colofon

Zelhem : 16-02-2010

Rapportnummer : 1038
Projectnummer : 1363

Opdrachtgever : Kobessen Milieu b.v.
Contactpersoon : Dhr. J. Geerdink

Opdrachtnemer : Stichting Staring Advies
Dr. Grashuisstraat 8
7021 CL Zelhem
T 0314 641910
F 0314 641909
info@staringadvies.nl
www.staringadvies.nl

Auteur(s) : ing. R. Boerboom / drs. L.M.A. Witjes

Inhoud

1	Inleiding en doel	4
2	Gebiedsbeschrijving en geplande werkzaamheden	5
3	Het ecologisch onderzoek	8
3.1	Methode	8
3.2	Resultaten	9
4	Flora- en faunawet	11
4.1	Toetsing aan de Flora- en faunawet	11
4.2	Wettelijke consequenties	12
5	Conclusie	13
	Bijlage 1 Kisal gegevens	14
	Bijlage 2 Gegevens Natuurloket	15
	Bijlage 3 Impressie plangebied	16
	Bijlage 4 Wettelijk kader	17

1 Inleiding en doel

Op de locatie Wardestraat 5 in Wehl is men van plan om de bestaande schuren te slopen. Op deze locatie zullen twee woongebouwen (in totaal 3 wooneenheden) gerealiseerd worden. Het grasland en de aanwezige woning blijven behouden. De huidige wetgeving verlangt een gedegen onderzoek naar flora en fauna in verband met de zorgplicht die de Flora- en faunawet een plannenmaker oplegt. Dhr. Geerdink van Kobessen Milieu b.v. is betrokken bij het plan en heeft daarom de Stichting Staring Advies gevraagd voor de uitvoering van een quickscan. Dit is een vorm van verkennend natuuronderzoek dat op korte termijn en in een kort tijdsbestek kan worden uitgevoerd. Het heeft als voordeel dat bijvoorbeeld planologische procedures niet onnodig worden vertraagd.

Het doel van de quickscan is om snel te inventariseren of door de geplande werkzaamheden schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en hoe deze schade beperkt of gecompenseerd kan worden.

Tijdens de uitvoering van het verkennende natuuronderzoek is het voorkomen van beschermde soorten planten en dieren op de locatie nagegaan. Daarnaast is onderzocht op welke wijze de plannen voor de locatie in overeenstemming gebracht kunnen worden met hetgeen bepaald is in de Flora- en faunawet.

Dit rapport is opgesteld conform het voorschrift zoals opgenomen in het aanvraagformulier "Aanvraag ontheffing, ingevolge artikel 75, vierde lid, onderdeel C, Flora- en faunawet (Ontheffing voor ruimtelijke ingrepen)".

2 Gebiedsbeschrijving en geplande werkzaamheden

Gegevens plangebied

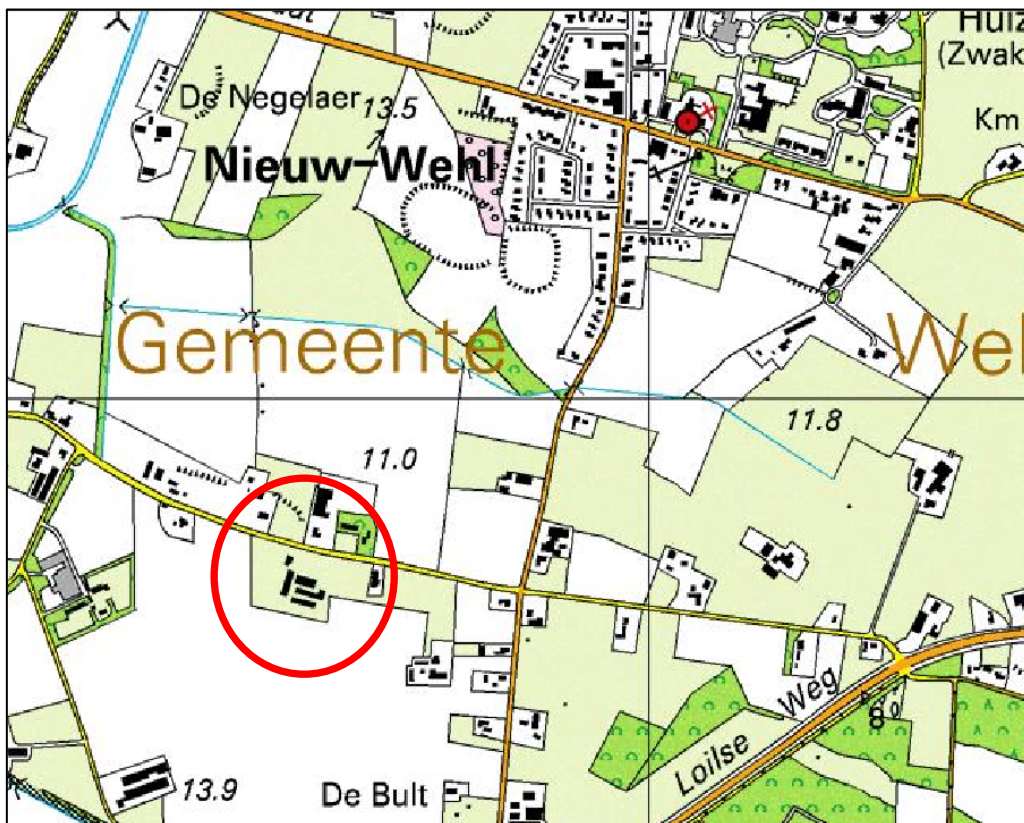
Locatie: Wardestraat 5
Plaats: Wehl / Nieuw-Wehl
Gemeente: Doetinchem
Provincie: Gelderland

Beschrijving van het plangebied

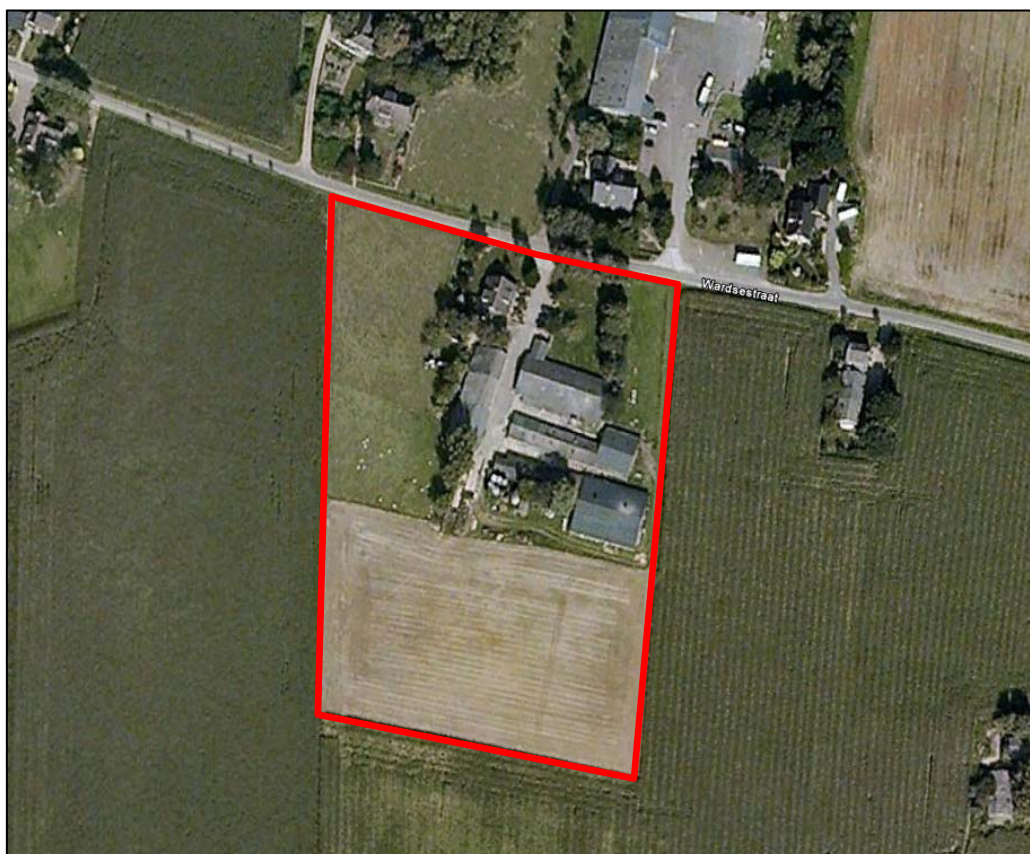
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Doetinchem, ten zuidwesten van de woonkern Nieuw-Wehl en ten westen van de woonkern Wehl (zie figuur 1). Het plangebied ligt in een open agrarisch landschap, gekenmerkt door maïsakkers en graslanden met verspreid liggende bebouwing. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het bosgebied Stille Wald. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Wardestraat. Aan de overige zijden grenst het gebied aan agrarische percelen (zie figuur 1 en 2). De onderzoekslocatie bestaat uit een agrarisch bedrijf met bijbehorende schuren, woongebouw en omliggend terrein (zie bijlage 3).

Geplande werkzaamheden

Het plan is om de bestaande schuren te slopen. Op de locatie van de schuren zullen twee woongebouwen (in totaal 3 wooneenheden) gerealiseerd worden. Het grasland en de bestaande woning blijven behouden.



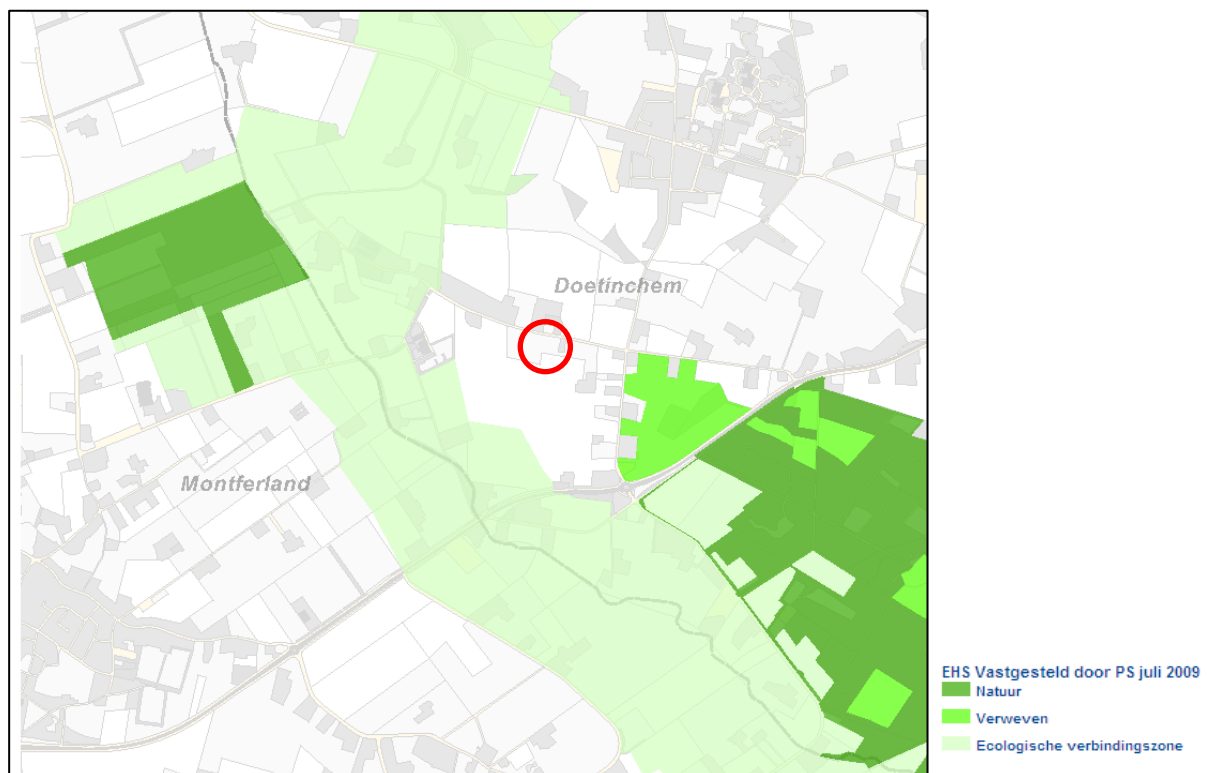
Figuur 1. Ligging van het plangebied.



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied.

Beschermde status plangebied

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. Het plangebied valt buiten de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het bosgebied Stille Wald (ten zuidoosten van het plangebied) en De Bosslag (ten westen van het plangebied) zijn aangewezen als EHS-natuurgebied. Ten zuidwesten van het plangebied loopt een EHS-verbindingszone die beide natuurgebieden verbindt. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van een EHS-natuur, moet bepaald worden of de ingreep een significant negatief effect heeft op de kernkwaliteiten van de EHS. Door de aard van de werkzaamheden (nieuwbouw van 2 wooneenheden), zijn nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op de aangrenzende EHS niet te verwachten. De nieuwbouw vindt deels plaats op de locatie van huidige agrarische bebouwing (inbreidingslocatie). Met deze ingrepen worden de kernkwaliteiten van de EHS-natuur niet bedreigd. Het stopzetten van de agrarische activiteit op de locatie betekent op lokaal niveau een verbetering voor natuur en milieu en daarmee ook een gunstig effect op de EHS. Door de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van het plangebied, zijn nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op de aangrenzende EHS niet te verwachten.



Figuur 3. Ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur.

3 Het ecologisch onderzoek

3.1 Methode

Het verzamelen van gegevens heeft op twee manieren plaatsgevonden: via literatuuronderzoek en er is gericht veldonderzoek uitgevoerd.

Literatuuronderzoek

Het literatuuronderzoek omvat twee onderdelen:

- 1) het beschrijven van relevante onderdelen/passages uit de wet en eventuele jurisprudentie.
- 2) het verzamelen van bestaande verspreidingsinformatie van beschermde soorten.

Voor dit laatste onderdeel is de databank van Stichting Staring Advies geraadpleegd op het voorkomen van beschermde soorten. De basis hiervoor wordt gevormd door een in eigen beheer ontwikkelde regionale databank (KISAL, Kennis en Informatie Systeem voor Achterhoek en Liemers), gevuld met waarnemingen van individuele flora- en faunasoorten. Deze waarnemingen zijn verzameld door diverse vrijwilligers en werkgroepen uit de regio. Daarnaast zijn eigen waarnemingen uit diverse onderzoeken in de databank opgenomen. Dit betreft unieke waarnemingen die vaak niet in andere databanken (zoals het Natuurloket) aanwezig zijn. Bovendien zijn ze vastgelegd op detailniveau, zodat ze direct relevant zijn voor wettelijke procedures. Het Natuurloket is eveneens geraadpleegd.

Veldonderzoek

Het plangebied is door een onderzoeker van Stichting Staring Advies onderzocht om de aanwezige biotopen te kunnen beschrijven, om een inschatting te kunnen maken van de mogelijk aanwezige beschermde soorten en incidentele waarnemingen te kunnen doen van beschermde flora en fauna (zie tabel 1).

Onderzoeker	Bezoekronde	Datum	Tijd	Weersomstandigheden
R. Boerboom	1	09-feb-2010	13:30-14:00	Bewolkt, droog, -2 °C, wind 1 Bf

Tabel 1. Veldonderzoek.

3.2 Resultaten

Deze paragraaf bespreekt de resultaten van het literatuuronderzoek en het quickscan natuuronderzoek.

3.2.1 Literatuuronderzoek

KISAL

Er zijn geen waarnemingen van beschermde soorten in of in de directe omgeving van het plangebied vastgesteld (zie bijlage 1).

Natuurloket

Het Natuurloket geeft melding van een aantal beschermde soorten voor km-hok 208-441 (zie bijlage 2):

- 2 licht beschermde plantensoorten (Flora- en faunawet, tabel 1)
- 9 licht beschermde zoogdieren (Flora- en faunawet, tabel 1)
- 3 streng beschermde zoogdieren (Flora- en faunawet, tabel 2/3)

Het is niet bekend om welke soorten het gaat. Deze detailinformatie is tegen betaling op te vragen bij het Natuurloket.

Het Natuurloket maakt melding van 2 licht beschermde plantensoorten. Tijdens het veldbezoek is beoordeeld of in het plangebied geschikte groeiplaatsen voor (licht) beschermde plantensoorten aanwezig zijn.

Het Natuurloket maakt melding van 9 licht beschermde zoogdiersoorten. Het plangebied en de directe omgeving zijn geschikt leefgebied voor diverse licht beschermde zoogdiersoorten als mol, egel, konijn en haas. De licht beschermde zoogdiersoorten uit Natuurloket zijn mogelijk in het plangebied waargenomen. De 3 waargenomen streng beschermde zoogdieren betreffen vermoedelijk vleermuizen. Tijdens het veldbezoek is beoordeeld of het plangebied geschikt is als leefgebied voor vleermuizen.

Het gebied is goed onderzocht op vaatplanten en mossen. De overige soortgroepen zijn niet of matig onderzocht (zie bijlage 2).

3.2.2 Veldonderzoek

Flora

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Het Natuurloket maakt melding van een aantal licht beschermde soorten voor het kilometerhok waarbinnen het plangebied valt. Deze en andere beschermde plantensoorten worden niet in het plangebied verwacht. Door het intensieve gebiedsgebruik en hoeveelheid bebouwing en verhard oppervlakte is vegetatie schaars op het terrein. De samenstelling van de aangetroffen flora en vegetatie en de daarvan afgeleide inschatting van de voedselrijkdom en bodemgesteldheid duiden niet op een geschikt milieu voor beschermde plantensoorten. Tijdens het veldbezoek zijn enkele algemene soorten aangetroffen als Engels raaigras, kweek, ridderzuring, gewone brandnetel en gewone paardenbloem.

Broedvogels

Een volledige broedvogelkartering heeft niet plaatsgevonden. Tijdens het veldbezoek op 9 februari zijn de volgende vogelsoorten aangetroffen: houtduif, vink en koolmees. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten of sporen van nesten van soorten met vaste verblijfplaatsen aangetroffen. De varkensschuren zijn niet geschikt als vaste verblijfplaats voor jaarrond beschermde soorten als kerkuil, steenuil, gierzwaluw of huismus. Er zijn geen sporen van deze soorten aangetroffen in het plangebied. Eén half open schuur (met hooizolder) is potentieel geschikt als verblijfplaats voor de kerkuil. Hier zijn geen kerkuilen waargenomen of sporen (uitwerpselen, braakballen, ruiveren of prooiresten) van deze soort aangetroffen. Er is geen nestkast van deze soort aanwezig in de schuur. Een vaste verblijfplaats van deze soort is niet aanwezig. De aangetroffen vogelsoorten kunnen mogelijk broeden in de vegetatie rondom de te slopen schuren. Er kunnen enkele algemene soorten in het omringende gebied een territorium bezetten, waardoor ze gebruik maken van het plangebied.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten zoogdieren aangetroffen. Het gebruik van het plangebied door algemene soorten als egel, haas, konijn, mol, spitsmuizen en echte muizen is te verwachten. De steenmarter (Flora- en faunawet, tabel 2) kan incidenteel het plangebied doorkruisen. Een vaste verblijfplaats van de steenmarter is niet aangetroffen. Deze verwachten we ook niet, door het ontbreken van geschikte schuilplaatsen in of rondom de gebouwen. Er zijn ook geen sporen (uitwerpselen, latrines, prooiresten etc.) van steenmarter gevonden op de locatie.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn geen (verblijfplaatsen van) vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet verwacht. De varkensschuren zijn ongeschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Er zijn geen geschikte locaties in de gebouwen aangetroffen die, met betrekking tot het microklimaat, voldoen aan de eisen die vleermuizen stellen aan een verblijfplaats. Er zijn geen geschikte invliegopeningen aangetroffen in de te slopen gebouwen. Er zijn geen oude bomen of bomen met holten in het plangebied, waardoor verblijfplaatsen van boombewonende soorten ook uitgesloten is. De omgeving van het plangebied is door het open karakter slechts matig geschikt foerageergebied voor vleermuizen.

Amfibieën

Amfibieën zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht, omdat geschikt leefgebied ontbreekt. Incidenteel kan een zwervend individu van bijvoorbeeld de bruine kikker of gewone pad het plangebied doorkruisen.

Reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn geen reptielen aangetroffen en ook niet te verwachten. In het plangebied ontbreekt het aan geschikt leefgebied voor deze diergroep.

Vissen

In het plangebied is geen open water aanwezig. Geschikt leefgebied voor vissen ontbreekt.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden (dagvlinders/libellen etc.) zijn hier niet aangetroffen en ook niet te verwachten. Geschikt leefgebied ontbreekt voor de beschermde soorten van deze ecologische groep.

4 Flora- en faunawet

4.1 Toetsing aan de Flora- en faunawet

De effecten op de flora en fauna en de wettelijke consequenties zijn ingeschat aan de hand van de geplande werkzaamheden.

Sinds 1 maart 2005 is een nieuwe AMvB van kracht waarin de vrijstellingen worden geregeld met betrekking tot artikel 75 van de Flora- en faunawet. Deze AMvB bestaat uit 3 tabellen waarbij tabel 1 soorten de lichtste bescherming en tabel 3 de zwaarste bescherming genieten (zie bijlage 4). Voor tabel 1 soorten betekent dit dat voor ruimtelijke ontwikkelingen als de op deze locatie geplande werkzaamheden, geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd. Voor tabel 2 en 3 soorten dient overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het nemen van mitigerende maatregelen. Als dit niet mogelijk is dient een ontheffing aangevraagd te worden, in combinatie met het nemen van compenserende maatregelen.

Flora

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Het Natuurloket maakt melding van 2 licht beschermde plantensoorten voor het kilometerhok waarbinnen het plangebied valt. Deze en andere beschermde plantensoorten worden niet verwacht binnen het plangebied door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen.

Broedvogels

Alle te verwachten vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Flora- en faunawet en de Vogelrichtlijn. Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Dit betekent dat het verstoren, verontrusten, doden en anderszins nadelig beïnvloeden van deze soortgroep niet is toegestaan. Voor vogels geldt dat deze tijdens de broedperiode het meest gevoelig zijn voor verstoring. De rest van het jaar zijn zij flexibeler en is de kans op nadelige effecten door de werkzaamheden voor de individuen aanzienlijk minder. Hierdoor is het raadzaam met de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen. Als de werkzaamheden in volle gang zijn bij aanvang van het broedseizoen, is het verstoringeffect op (broed)vogels minimaal. Het broedseizoen ligt, afhankelijk van de weeromstandigheden en aanwezige soorten, ruwweg tussen 15 maart en 15 juli. Broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.

Zoogdieren

Tijdens het veldonderzoek zijn geen (sporen van) zoogdieren waargenomen. Soorten die verwacht kunnen worden staan, met uitzondering van de steenmarter, allemaal vermeld in Flora- en faunawet, tabel 1 en zijn daarmee licht beschermd. Bij ruimtelijke ingrepen geldt voor deze soorten automatisch de vrijstellingsregeling. Het voorkomen van de strenger beschermde steenmarter (Flora- en faunawet, tabel 2) is alleen ontheffingsplichtig wanneer er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn. Hiervan is binnen het plangebied geen sprake.

Vleermuizen

Alle soorten vleermuizen staan vermeld in tabel 3 en de Habitatrichtlijn. Dit betekent dat alle vleermuissoorten streng beschermd zijn. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aanwezig en ook niet te verwachten door het ontbreken van bomen of gebouwen met geschikte holten binnen het plangebied.

Het plangebied is matig geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De geplande ingreep heeft geen negatief effect op vleermuissoorten door de aanwezigheid van voldoende geschikt habitat in de directe omgeving van het plangebied.

Overige diersoorten

Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn niet aangetroffen. Gezien het ontbreken van (voldoende) geschikt leefgebied zijn beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden niet te verwachten in het plangebied.

4.2 Wettelijke consequenties

Flora

Geen ontheffing noodzakelijk.

Broedvogels

Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Start de werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli).

Zoogdieren

Geen ontheffing noodzakelijk.

Vleermuizen

Geen ontheffing noodzakelijk.

Amfibieën

Geen ontheffing noodzakelijk.

Reptielen

Geen ontheffing noodzakelijk.

Vissen

Geen ontheffing noodzakelijk.

Overige diersoorten

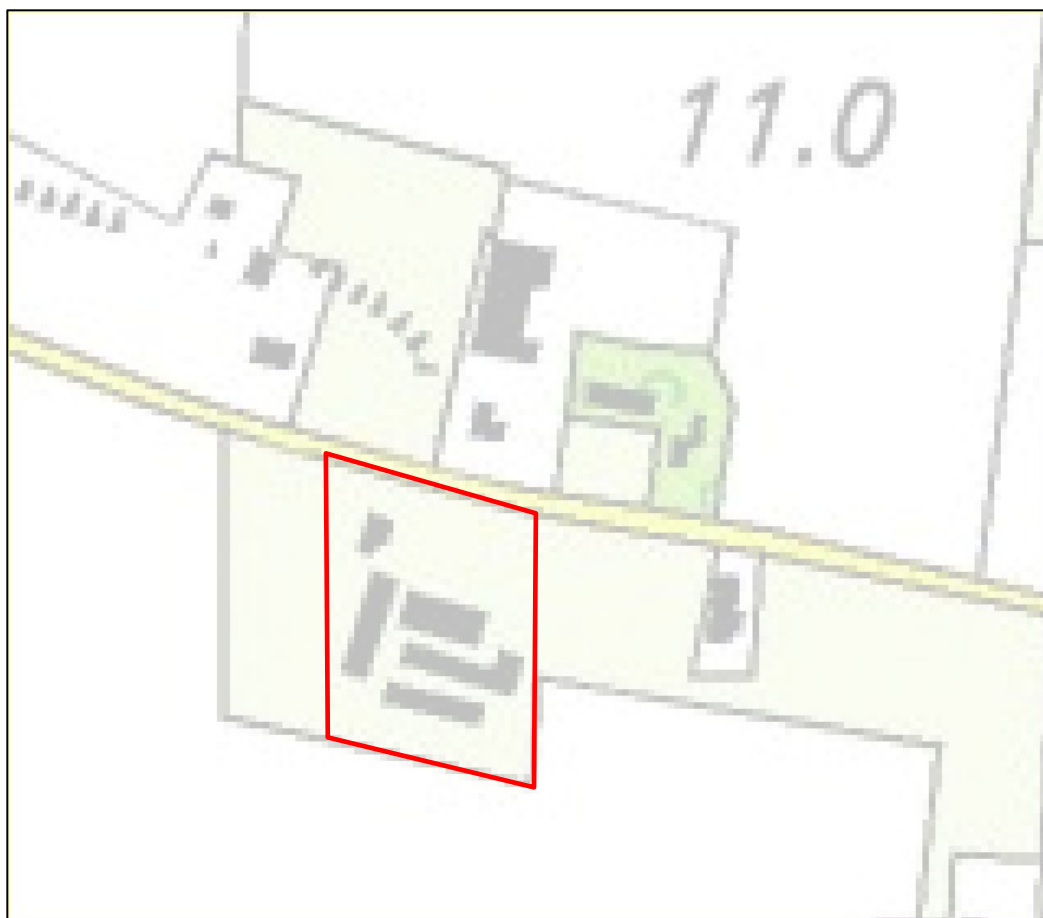
Geen ontheffing noodzakelijk.

5 Conclusie

Aan de hand van de resultaten van de quickscan natuurtoets op de locatie Wardestraat 5 in Wehl trekken we de volgende conclusie:

Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is **niet** noodzakelijk.

Bijlage 1 Kisal gegevens



Geen beschermde soorten gevonden

Bijlage 2 Gegevens Natuurloket

Rapportage voor kilometerhok X:208 / Y:441

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2			2	goed	-	1991-2007
Mossen				2	goed	0%	1997-2007
Korstmossen					niet		1992-2007
Paddestoelen					niet		1992-2007
Zoogdieren	9	3		3	matig	26-50%	1997-2007
Broedvogels					niet		1996-2007
Watervogels					niet		96/97-06/07
Reptielen					niet		1992-2007
Amfibieën					niet		1992-2007
Vissen					niet		1992-2007
Dagvlinders					niet		1998-2008
Nachtvlinders					niet		1980-2008
Libellen					matig		1993-2007
Sprinkhanen					niet		1993-2007
Overige ongewervelden					niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)



Bijlage 3 Impressie plangebied



Bijlage 4 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Deze wet beschermt planten en dieren tegen negatieve invloeden en bevat hiervoor diverse concrete verbodsbepalingen:

- beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen of gedood worden;
- beschermde inheemse plantensoorten mogen niet vernield, beschadigd of ontworteld worden;
- nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden.

De Flora- en faunawet kent drie verschillende beschermingsregimes. Hiertoe zijn de beschermde planten en dieren onderverdeeld in drie categorieën, elke categorie kent een eigen beoordelingstoets voor ontheffingverlening (zie tabel 1).

Beschermde flora en fauna	Zonder gedragscode	Met gedragscode
Algemene soorten (tabel 1 ff-wet)	Algemene vrijstelling	Algemene vrijstelling
Overige soorten (tabel 2 ff-wet)	"Lichte" toets	Vrijstelling
Streng beschermde soorten (tabel 3 ff-wet)	"Uitgebreide" toets	"Uitgebreide" toets

Tabel 1. Beoordelingstoets voor ontheffing.

Tabel 1 maakt melding van een gedragscode. In een gedragscode is opgenomen hoe werkzaamheden worden uitgevoerd zodanig dat schade aan beschermde soorten wordt voorkomen of tot een minimum wordt beperkt. Wanneer bij uitvoering van de werkzaamheden gehandeld wordt volgens de gedragscode, en dit ook aangetoond kan worden, geldt een vrijstelling of lichtere toetsing (zie tabel 1). De gedragscode moet wel door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit goedgekeurd zijn, alvorens deze een wettelijke status heeft.

Flora- en faunawet, tabel 1: Algemene vrijstelling

Veel soorten die in de Flora- en faunawet zijn opgenomen, komen in Nederland algemeen voor. Voor verstoring van deze soorten bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig onderhoud, beheer of gebruik, of bij ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, geldt een algemene vrijstelling en is dus geen ontheffing nodig.

Flora- en faunawet, tabel 2: "Lichte" toets

Wanneer soorten uit de tweede categorie negatief beïnvloed worden en niet gehandeld wordt volgens een gedragscode, geldt bij de ontheffingsaanvraag de "lichte" toets. Hierbij moet aangetoond worden dat de werkzaamheden er niet toe mogen leiden dat het voortbestaan van de soorten in gevaar wordt gebracht. Werken volgens de Gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelingssector geeft vrijstelling voor deze categorie van beschermde soorten. Er hoeft hiervoor geen ontheffing aangevraagd te worden. Er mag echter geen afbreuk gedaan worden aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. De populatie in het gebied mag geen gevaar lopen om uit te sterven. Hiervoor moeten maatregelen getroffen worden, die opgenomen worden in een ecologisch werkprotocol.

Flora- en faunawet, tabel 3: “Uitgebreide” toets

Wanneer soorten uit tabel 3 voorkomen in een gebied dienen er maatregelen getroffen te worden om behoud van de lokale populatie, bescherming van individuen en de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen te garanderen. Hiervoor dienen mitigerende en mogelijk compenserende maatregelen getroffen te worden. Om zeker te zijn of de maatregelen voldoende zijn, dienen ze vooraf beoordeeld te worden door Dienst Regelingen. Met dit besluit kan aangetoond worden dat de initiatiefnemer zich houdt aan de Flora- en faunawet. Het besluit heeft de initiatiefnemer bijvoorbeeld nodig als iemand bezwaar maakt tegen het project of vraagt om handhaving van de Flora- en faunawet.

Indien vaste verblijfplaatsen worden beschadigd of weggehaald of behoud van de lokale populatie dan wel bescherming van de aanwezige individuen niet kan voldoende worden gegarandeerd, dienen compenserende maatregelen te worden uitgevoerd én dient een ontheffing te worden aangevraagd bij Dienst Regelingen. Voor deze soorten geldt echter dat alleen ontheffing wordt verleend op grond van een wettelijk belang genoemd in de Habitatrictlijn of Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten.

Dat zijn voor Bijlage IV-soorten Habitatrictlijn:

- bescherming van flora en fauna;
- volksgezondheid en openbare veiligheid;
- dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

en voor Bijlage 1: AMvB-soorten:

- bescherming van flora en fauna;
- volksgezondheid en openbare veiligheid;
- dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
- uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Vogels

Alle vogels in Nederland zijn streng beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- en verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Voor vogels geldt dat er alleen ontheffing wordt verleend op grond van een wettelijk belang zoals vermeld in de Vogelrichtlijn. Dat zijn:

- bescherming van flora en fauna;
- veiligheid van het luchtverkeer;
- volksgezondheid en openbare veiligheid.

Overtreding van de Flora- en faunawet dient voorkomen te worden door het nemen van mitigerende maatregelen. Het gaat dan om het behoud van de functionaliteit van de voortplanting- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten. Het betreft hier de functies van het leefgebied die ervoor zorgen dat de soort succesvol kan rusten of voortplanten, bijvoorbeeld migratieroutes en foerageergebied. Om zeker te zijn of de maatregelen voldoende zijn, dienen ze vooraf beoordeeld te worden door Dienst Regelingen. Met dit besluit kan aangetoond worden dat de initiatiefnemer zich houdt aan de Flora- en faunawet. Het besluit heeft de initiatiefnemer bijvoorbeeld nodig als iemand bezwaar maakt tegen het project of vraagt om handhaving van de Flora- en faunawet.

Bescherming van vogelnesten

Tijdens werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig voor werkzaamheden buiten het broedseizoen. En ook niet als maatregelen getroffen worden die voorkomen dat deze soorten zich op de bouwplaats vestigen tijdens het broedseizoen. Buiten het broedseizoen mogen nesten verplaatst of verwijderd worden, maar daar zijn uitzonderingen op.

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet het *gehele* seizoen:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats.
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen.

Nesten die *niet* het hele jaar door zijn beschermd

Er zijn ook vogelnesten die worden aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

De soorten uit bovenstaande categorie 5 vragen extra onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

Zorgplicht (art 2 Flora- en faunawet)

Naast bovenstaande verplichtingen voor beschermde soorten geldt bovendien voor alle soorten, plant en dier, de zogenaamde zorgplicht. In de zorgplicht is opgenomen dat alle planten en dieren een intrinsieke waarde hebben en onvervangbaar zijn. De zorgplicht is een fatsoens eis en houdt in dat bij menselijk handelen voldoende zorg in acht genomen wordt om in het wild levende planten en dieren zoveel mogelijk te beschermen.

stichting staring advies

Dr. Grashuisstraat 8
7021 CL Zelhem

T 0314 641910
F 0314 641909

info@staringadvies.nl
www.staringadvies.nl

