

**Bezelhorstweg 31C - 2014**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	11
2.2 Ontwikkeling	12
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1 Algemeen	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Regionaal beleid	20
3.5 Gemeentelijk beleid	22
<b>Hoofdstuk 4 Haalbaarheid</b>	<b>27</b>
4.1 Algemeen	27
4.2 Bodem	27
4.3 Akoestiek	28
4.4 Lucht	29
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Bedrijvigheid	30
4.7 Flora en fauna	30
4.8 Water	32
4.9 Cultuurhistorie	34
4.10 Verkeer en parkeren	35
<b>Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen</b>	<b>37</b>
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>

<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Procedure</b>	<b>41</b>
7.1	Algemeen	41
7.2	Inspraak	41
7.3	Overleg	41
<b>Bijlagen</b>		<b>43</b>
Bijlage 1	Cultuurhistorische inventarisatie bp Buitengebied - 2012	44
Bijlage 2	Bouwhistorische verkenning, 22 februari 2013	46
Bijlage 3	Bodemonderzoek, 27 maart 2013	69
Bijlage 4	Onderzoek belemmering, 24 juli 2012	137
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna, 27 maart 2013	142
Bijlage 6	Verslag bespreking, 15 februari 2014	160
<b>Regels</b>		<b>163</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>165</b>
Artikel 1	Begrippen	165
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>167</b>
Artikel 2	Toepasselijkheid regels bestemmingsplan Buitengebied - 2012	167
Artikel 3	Aanvulling bouwregels Bijbehorende bouwwerken bestemming Wonen	168
Artikel 4	Aanvulling bestemming Wonen met een voorwaardelijke verplichting	169
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>171</b>
Artikel 5	Slotregel	171
<b>Bijlagen</b>		<b>173</b>
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing	175
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan	176

# Toelichting



# Hoofdstuk I Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel aan de Bezelhorstweg 31C te Doetinchem is voornemens het erf met opstallen te verkopen. Momenteel wordt de voormalige boerderij gebruikt als bijgebouw en heeft de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). Ten behoeve van de verkoop van het erf wordt een woonbestemming voorzien. Zoals voor alle woningen is hierbij een aan huis gebonden bedrijf of beroep mogelijk.

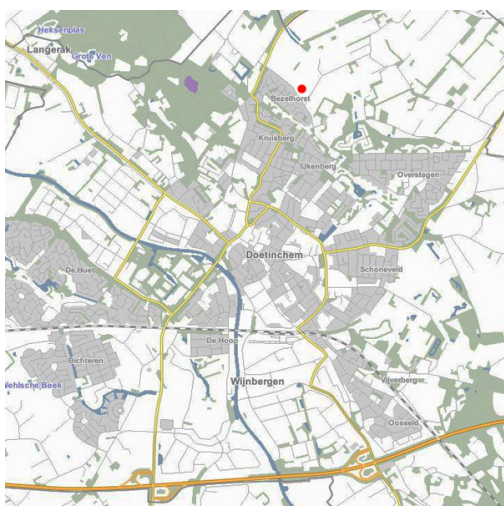
De woonbestemming is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van dit bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Op 18 juli 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 vastgesteld. Daarbij had het voorliggende plan ook verwerkt moeten zijn. Dit is helaas niet gebeurd. Daarom is nu deze herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

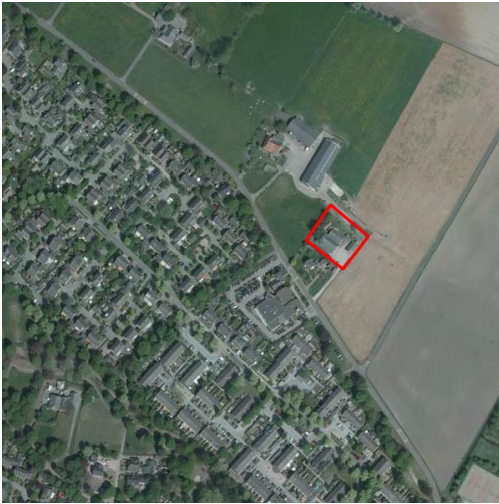
## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordrand van Doetinchem, net ten noorden van de bebouwde kom van Doetinchem, de wijk 'De Bezelhorst'. Het plangebied ligt in het agrarisch gebied en bestaat uit een erf met een T-boerderij en een aparte schuur. Het erf ligt, gezien vanaf de Bezelhorstweg, achter een ander woonerf, Bezelhorstweg 39. De erven hebben een afzonderlijk uitrit op de Bezelhorstweg.

De woning aan Bezelhorstweg 39 is gebouwd in 1967 door de toenmalige eigenaar van boerderij Louisiana, nu geadresseerd aan Bezelhorstweg 31C. De oude boerderij werd daarna gebruikt als schuur voor vee. In de jaren '70 zijn de woning, de boerderij en landerijen verkocht aan de vader van de huidige eigenaar van de Bezelhorstweg 31C. De woning, nu bekend als Bezelhorstweg 39, is later afzonderlijk verkocht, hierdoor zijn twee erven ontstaan. Aangezien de twee erven momenteel twee verschillende eigenaren hebben wordt enkel het erf van Bezelhorstweg 31C heringericht. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afb. 1: Ligging plangebied in Doetinchem, weergegeven door middel van de rode stip.



*Afb. 2: Het plangebied omcirkeld*

Op de volgende afbeeldingen is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



*Afb. 3: Het zicht op het erf gezien vanaf de Bezelhorstweg, de linkerwoning op onderstaande afbeelding is Bezelhorstweg 39, de boerderij daarachter Bezelhorstweg 31C*



*Afb. 4: Huidige situatie van het erf*





Afb. 5: Het erf gezien vanaf noordwestzijde

### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan Buitengebied - 2012. Dit plan is op 1 januari 2014 in werking getreden. Op het plan zijn beroepen ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waardoor het nog niet onherroepelijk is.

In het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 had de bebouwing die in dit plan vanuit de cultuurhistorische waarde behouden wordt voorzien moeten zijn van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Door een omissie is dit niet gebeurd. Om die reden is het niet mogelijk om voor het voorliggende plan de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 39.7 te volgen. Normaal gesproken had dat wel gekund.

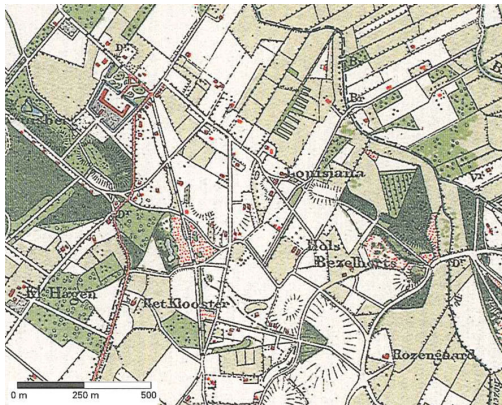
Voor de onderbouwing van het plan is wel gekeken naar de voorwaarden in deze wijzigingsbevoegdheid, omdat het plan daar normaal gesproken ook aan getoetst zou zijn. Dit is in hoofdstuk 3.5 gedaan.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de huidige noordrand van Doetinchem. Op onderstaande afbeeldingen is de groei van Doetinchem goed zichtbaar. Beide afbeeldingen zijn van het zelfde gebied. Het plangebied is zichtbaar en wordt aangeduid als 'Louisiana'.



Afb. 6: Topografische kaart van de omgeving van het plangebied ± 1900



Afb. 7: Topografische kaart van de omgeving van het plangebied ± 2004

Het landschap rondom het plangebied is de afgelopen eeuw gewijzigd. De voornaamste verandering is de bouw van de wijk Bezelhorst, ten zuiden van de Bezelhorstweg. Het landschap ten noorden van de Bezelhorstweg is in de huidige en historische situatie agrarisch gebied. Het is zichtbaar dat in de laatste eeuw opgaand groen heeft plaatsgemaakt voor landbouwgrond en dat op sommige plekken als gevolg van ruilverkaveling schaalvergroting heeft plaatsgevonden. Ten noorden van het plangebied loopt de Zelhemse beek.

## 2.2 Ontwikkeling

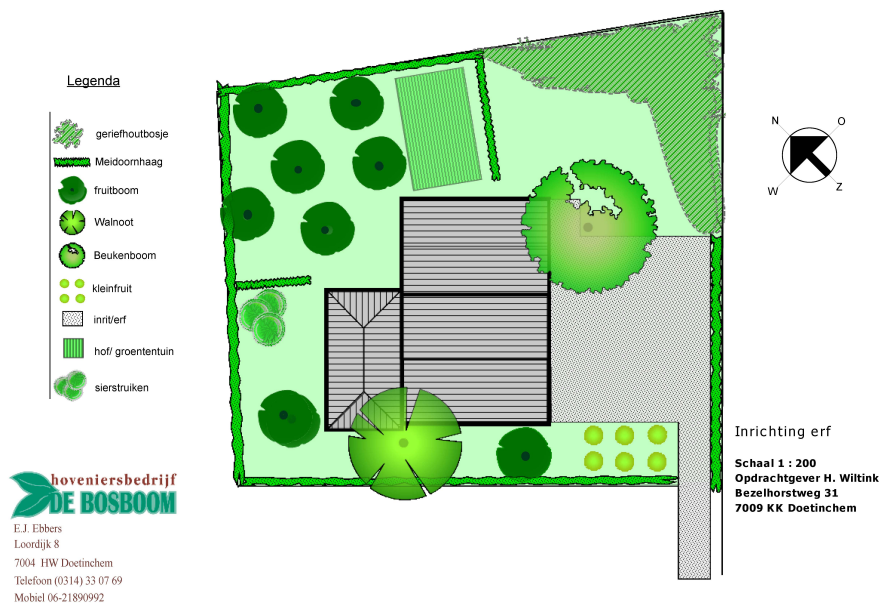
De eigenaar van het perceel aan de Bezelhorstweg 31 C te Doetinchem wil het erf met opstallen te verkopen. Momenteel wordt de voormalige boerderij gebruikt als bijgebouw en heeft de bestemming 'Agrarisch'. Voor de verkoop van het erf wordt een woonbestemming voorzien, met de mogelijkheid voor aan huis gebonden bedrijven en beroepen. Op dit moment is er nog geen uitgedetailleerd verbouwingsplan, wel een terreininrichtingsschets en landschapsplan. Op basis van deze intentie is in een principebesluit van de gemeente goedkeuring verleend aan de bestemmingsverandering.

### Terreininrichtingsschets

De huidige opstallen van het erf blijven, met uitzondering van het vrijstaande schuurtje op het oostelijke deel van het perceel, behouden. De boerderij is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Zie bijlage 1 voor de resultaten van het onderzoek wat hiervoor bij het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 is opgesteld. Door het onderzoeksbureau, Van Helsdingen, is per abuis het verkeerde huisnummer toegekend, maar het gaat wel om de bebouwing die in dit plan hergebruikt wordt. Door de eigenaar is ook een eigen bouwhistorisch onderzoek opgesteld. Dit is bijlage 2.

Het voorhuis en de meest zuidelijk gelegen schuur worden getransformeerd tot woning. Het overige deel krijgt de functie van bijgebouw met de mogelijkheid voor een nevenfunctie. De oppervlaktes en (voor zover relevant) de inhoud van de gebouwen is als volgt:

- Hoofdgebouw (voorhuis + deel) =  $\pm 287 \text{ m}^2 = \pm 1500 \text{ m}^3$
- Schuur =  $\pm 135 \text{ m}^2$
- Te slopen schuur =  $\pm 115 \text{ m}^2$



Afb. 8: Inrichtingsschets opgesteld door Hoveniersbedrijf De Bosboom (niet op schaal)

Het plangebied wordt heringericht, waarbij grotendeels wordt uitgegaan van de huidige situatie. De erf sluit aan op de bestaande oprijlaan en vormt de verharding die de opstallen met elkaar verbindt. De overige ruimte rondom de opstallen wordt ingericht als tuin met rondom een haag. Op de plek van het huidige schuurtje is ruimte voor een geriefhoutbosje. Aan de noordzijde van het perceel is ruimte voor een kleinschalige boomgaard.

### *Landschappelijke inpassing*

Het plangebied is gelegen in de ecologische verbindingzone (evz), onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Om de erftransformatie mogelijk te maken is compensatie een vereiste; het plan moet een toegevoegde waarde hebben aan het functioneren van de ecologische hoofdstructuur. Zoals in paragraaf 2.1 valt te lezen is veel opgaande beplanting verdwenen in het gebied, met name haaks op de Zelhemse beek ten noorden van het erf. In het inrichtingsplan wordt met name hier op ingezet.

De eerste maatregel is het opwaarderen van de historisch-landschappelijke singel tot aan de Zelhemse beek. De huidige singel wordt bijgepland met o.a. een meidoornhaag, waardoor in combinatie met de aanwezige bomen en onderbegroeiing een gevarieerde houtwal ontstaat. Hierdoor wordt leefgebied van diverse flora en fauna uitgebreid en versterkt.

De tweede maatregel is het continueren van de bestaande singel in het landschap met gebiedseigen knotessen.

Daarnaast worden de erven Bezelhorstweg 31A, 31C en 39 meer nadrukkelijk gesplitst waardoor twee afzonderlijke erven ontstaan, passend in het historisch beeld. De erven worden afzonderlijk vormgegeven. Bij 31A ligt de nadruk op de agrarische functie. 31C krijgt de woonfunctie. 39 heeft al een woonfunctie. Hierdoor ontstaat een landschappelijke openheid, waarbij de erven middels opgaande beplanting worden begrensd.

Daarnaast wordt er een bomenrij ten oosten van huidige schuur van het perceel aan de Bezelhorstweg 31A toegevoegd en wordt de kuilvoerplaats nu grenzend aan de noordzijde van Bezelhorstweg 31C, verplaatst naar het erf van Bezelhorstweg 31A.

Door het opwaarderen en versterken van bestaande structuren, het splitsen van de erven en het vormgeven en beplanten van de afzonderlijke erven wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld om de erftransformatie binnen de ecologische verbindingzone mogelijk te maken.

Op de volgende afbeelding is het landschapsplan zichtbaar.



## LANDSCHAPPELIJKE INPASSING Bezelsorweg 31C, Doetinchem



Afb. 9: Landschappelijke inpassing, opgesteld door Buro Hoogstraat (niet op schaal)

De erfinrichting en de landschappelijke inpassing zijn met een voorwaardelijke verplichting verankerd in hoofdstuk 2 van de regels. Op deze manier ligt de realisatie ervan ook vast in een ruimtelijk plan.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

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

Er wordt uitsluitend stil gestaan bij beleid dat invloed heeft op het plan. Deze werkwijze levert op dat de volgende beleidsstukken wel zijn onderzocht voor de ontwikkeling, maar geen invloed hebben:

- Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, Provincie Gelderland, vastgesteld 12 december 2006;
- Belvoir 3, Cultuurhistorisch beleid 2009 - 2012, Provincie Gelderland, vastgesteld 23 februari 2009;
- Waterplan Gelderland 2010-2015, Provincie Gelderland;
- Waterbeheerplan 2010 – 2015, Waterschap Rijn en IJssel;
- Masterplan Schil, gemeente Doetinchem, vastgesteld 13 december 2007;
- Mobiliteitsplan, gemeente Doetinchem, vastgesteld 12 juli 2007;
- Het besef van Doetinchem, gemeente Doetinchem;
- Cultuurnota: Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld 18 december 2003;
- Perspectief detailhandel Doetinchem 'De kern weer bijzonder', gemeente Doetinchem, vastgesteld 27 november 2006;
- Nota Ruimte voor kantoren, gemeente Doetinchem, vastgesteld 7 februari 2008;
- Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk! Gemeente Doetinchem, vastgesteld 25 september 2008;
- Parkeernota: Kwaliteitsimpuls Parkeren Doetinchem, gemeente Doetinchem, vastgesteld 25 september 2008;
- Waterplan Doetinchem, gemeente Doetinchem, vastgesteld december 2003;
- Lijnen op het veld, kadernota sportbeleid Doetinchem 2004 t/m 2007, gemeente Doetinchem, vastgesteld 23 oktober 2003.

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan.

Het beleid wat wel van invloed is op de ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De Nota ruimte komt hiermee te vervallen.

In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en

veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

#### *Nationale belangen*

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

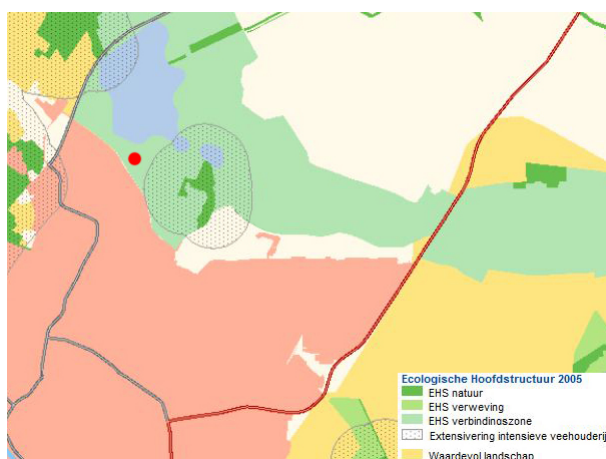
Het plangebied raakt het nationaal belang I I:

'ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten'

Het Rijk is verantwoordelijk voor en door de EU aanspreekbaar op het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieuocondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincies geven bij de inzet van middelen voor inrichting en beheer prioriteit aan internationale verplichtingen voortvloeiend uit Natura 2000, de Kaderrichtlijn Water en de soortenbescherming.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied ligt in de EHS verbindingszone. Op deze plek geldt een 'nee, tenzij-beleid'. Dit houdt in dat moet worden aangetoond dat het initiatief niet schadelijk is voor het functioneren van de ecologische verbindingszone. Middels het plan voor de landschappelijke inpassing zoals beschreven in paragraaf 2.2 is hier invulling aan gegeven.

Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van de EHS weergegeven.



Afb. 10: Ligging plangebied in de EHS verbindingszone weergegeven door middel van de rode stip



### 3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Overheden moeten op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen het bestemmingsplan, het inpassingsplan en de provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Uit het overzicht van veelgestelde vragen behorend bij de ladder blijkt dat deze niet hoeft te worden toegepast bij 'ruimte voor ruimte' regelingen. Dit omdat deze plannen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen.

Het voorliggende plan is een 'ruimte voor ruimte' plan. Toetsing aan de ladder is dus niet noodzakelijk.

## 3.3 Provinciaal beleid

### 3.3.1 Streekplan Gelderland 2005 en aanvullende herzieningen

Het Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio, is op 29 juni 2005 vastgesteld. Daarna heeft de provincie drie herzieningen vastgesteld, waarvan de herziening voor de herbegrenzing van EHS, vastgesteld op 1 juli 2009, relevant is voor Doetinchem. Het streekplan bevat de beleidskaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in Gelderland voor de komende 10 jaar.



Afb. 7: Streekplankaart: Ruimtelijke ontwikkeling, uitsnede Doetinchem

Het streekplan verdeelt Gelderland ruwweg in drie soorten gebieden. Voor elk van deze gebieden is het beleid verschillend:

#### *Het rode raamwerk*

Hier moet vooral de verstedelijking van Gelderland plaatsvinden. Het gaat om de zogeheten stedelijke netwerken:

- stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- de Stedendriehoek Apeldoorn-Zutphen-Deventer;
- Wageningen-Ede-Rhenen-Veenendaal;
- de regionale centra Tiel, Doetinchem en Harderwijk.

Ook de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) worden tot het rode raamwerk gerekend vanwege het provinciale belang daarvan. Specifiek voor de Achterhoek wordt genoemd:

- Stedelijke transformatie: Doetinchem-Hamburgerbroek;
- GIOS: Doetinchem-Wehl;
- Uitvoering reconstructieplan.

#### *Het groen-blauwe raamwerk*

In het groen-blauwe raamwerk geeft de provincie alle ruimte aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is. Dan moeten er wel compensatiemaatregelen worden getroffen. Het groene raamwerk omvat onder meer de Veluwe, de grote rivieren en grote delen van de nationale landschappen in de Achterhoek, het Rivierenland en de Gelderse Poort. Specifiek voor de Achterhoek wordt behoud en ontwikkeling ecologische verbindingen genoemd.

#### *Het multifunctionele gebied*

Het staat gemeenten vrij zelf het ruimtelijk beleid voor multifunctionele gebieden te bepalen. Wel wil de provincie dat gemeenten rekening houden met waardevolle landschappen in deze gebieden. In de Achterhoek zijn dit zes gebieden waarvan alleen Hummelo en Keppel, Slangenburg in het grondgebied van de gemeente ligt. Ook worden handreikingen gegeven ten aanzien van landbouw, landschap, recreatie en toerisme, functieverandering, verevening, nieuwe landgoederen en bossen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS verbindingzone, die als totaal onderdeel uit maakt van het groenblauwe raamwerk. In deze zone wordt alle ruimte gegeven aan groen en natuur, verstedelijking is niet toegestaan. De initiatiefnemer is voornemens het bestaande boerenerf te herontwikkelen waarbij er compensatiemaatregelen zijn vastgelegd in het landschapsplan, zie paragraaf 2.2. Er worden diverse historisch-landschappelijke structuren versterkt of (op)nieuw aan het landschap toegevoegd. Daarnaast wordt het erf opnieuw ingericht en aangeplant. Middels het inrichtingsplan wordt de ontwikkeling ingepast in de Ecologische Verbindingszone.

Voor het overige staan in het Streekplan Gelderland 2005 geen specifieke ontwikkelingen beschreven voor het plangebied.

### **3.3.2 Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities**

De streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur (EHS), d.d. 16 mei 2006, beschrijft gedetailleerd de kenmerken van de ecologische hoofdstructuur. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de EHS is geregeld in het Streekplan Gelderland 2005.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegingen worden gemaakt. Om deze goed te kunnen maken is een gedetailleerde beschrijving van de eigenschappen van EHS in de streekplanuitwerking opgenomen. De streekplanuitwerking is daarmee voor gemeenten een middel waarmee zij weloverwogen afwegingen kunnen maken.

Het doel van de streekplanuitwerking is er voor te zorgen dat de gewenste natuurkwaliteit in de ecologische hoofdstructuur kan worden behouden en verbeterd. De provincie doet dit door plantoetsing en planbegeleiding. Met planbegeleiding kan de provincie actiever sturen op de door haar gewenste ontwikkelingen. Meedenken en meepraten in een vroeg stadium van planvorming is dan gewenst. De in de streekplanuitwerking geformuleerde ontwikkelingsdoelstellingen vormen hiervoor de inhoudelijke basis.

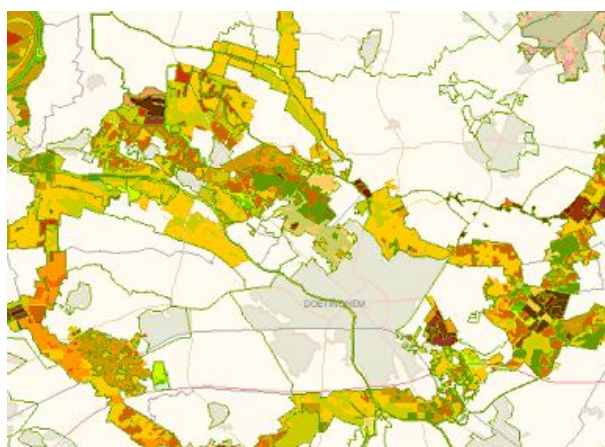
Voor de EHS geldt de 'nee tenzij'-benadering. Dit houdt in dat wijzigen van het bestemmingsplan uitsluitend wordt toegestaan als er groot maatschappelijk belang op het spel staat en er geen redelijke alternatieven zijn. De kernkwaliteiten en omgevingscondities

vormen het toetsingskader.

Gemeenten moeten de bescherming van de natte delen van de EHS, de HEN-wateren en de bijbehorende beschermingszones in de bestemmingsplannen regelen. Voor Doetinchem zijn dit de volgende kernkwaliteiten:

- De beken met hun landschappelijke, ecologische en hydrologische samenhang met hun omgeving;
- De samenhang en verbindingen tussen de grote Oost-Gelderse natuurkernen via kleinere rivieren en beken en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingzones, voor Doetinchem specifiek de Oude IJssel en Hummelo-Keppel/Slangenburg;
- De verbinding tussen de restanten (natte) heideterreinen, heischrale terreinen en blauwgraslanden binnen de Graafschap;

Het vanuit ecologisch opzicht samenhangend geheel van landgoederen, natuurgebieden, bossen, beken en landschapselementen in het kleinschalige agrarische cultuurlandschap.



Afb. 8: Streekplanuitwerking – Kernkwaliteiten EHS

De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het streekplan. Het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS verbindingzone, die als totaal onderdeel uit maakt van het groenblauwe raamwerk. In deze zone wordt alle ruimte gegeven aan groen en natuur, verstedelijking is niet toegestaan. De initiatiefnemer is voornemens het bestaande boerenerf te herontwikkelen zonder bebouwing toe te voegen. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de natuurontwikkeling.

### 3.3.3 Ruimtelijke verordening Gelderland

De provincie Gelderland heeft op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Sindsdien zijn er drie herzieningen vastgesteld.

In de RVG staan de regels die de provincie stelt aan de bestemmingsplannen en andere plannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe.

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde

Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de Provinciale Structuurvisie, streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

De voorziene planontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

### 3.4 Regionaal beleid

#### 3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004.

Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Afb. 9: Visiekaart Achterhoek

#### Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

De kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

**Landschap:** De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek vormen. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De

aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staat hier ook verder beschreven. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Komgronden.

#### *Landschappelijke karakteristiek*

De komgronden/broekontginningen hebben een meer grootschalig karakter, dat in belangrijke mate gekenmerkt wordt door openheid, de afwezigheid van bospercelen, een regelmatige verkaveling, rechte wegen, lage bebouwingsdichtheid, boerderijen direct langs de wegen gelegen, overwegend graslandgebruik. De erfbeplanting is vormgegeven in lineaire structuren. De beekbegeleidende beplanting staat in contrast met het overig open landschap.

Het landschapsplan zoals opgenomen in paragraaf 2.2 sluit aan op deze landschappelijke karakteristiek. De erven zijn direct aan de weg gelegen en historisch-landschappelijke lineaire structuren, grenzend aan de beek, worden versterkt en/of teruggebracht in het landschappelijke beeld.

#### *Gewenste landschappelijke ontwikkeling*

Behouden van het totale beeld, met accent op het voorkomen van een verdere verdichting met bebouwing en behoud van de agrarische functie.

#### *Functionele ontwikkelingsmogelijkheden*

In het landelijk gebied worden geen nieuwe bouwlocaties voor niet-agrarische functies toegevoegd. Bij nieuwvestiging van intensieve veehouderij die volgens het reconstructieplan mogelijk is, dient aansluiting te worden gezocht bij de landschappelijke karakteristiek door de vestiging bijvoorbeeld vormt te geven als geïsoleerde locaties voorzien van erfbeplanting in formele opzet.

Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

Overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme etc.: deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd.

Het plangebied past binnen dit beleidskader.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Groenstructuurplan Doetinchem**

Het Groenstructuurplan Doetinchem (1992) heeft als doel richting te geven aan de gewenste opbouw en ontwikkeling van het groen in de stad. De hoofddoelstelling van het groenbeleid is het in stand houden en realiseren van groenvoorzieningen die bijdragen aan het welzijn van de inwoners van de gemeente. De waarde van het groen wordt bepaald door de kwaliteit – gevormd door de structurerende betekenis, de functionele betekenis en beplantings- en onderhoudstechnische aspecten – en de kwantiteit (aantal vierkante meters per inwoner).

De groenstructuur in het plangebied bestaat uit een haag rondom het erf, en erfbeplanting in de vorm van opgaand groen en een aantal bomen. In het inrichtingsplan zoals beschreven in paragraaf 2.2 is hier verder op ingegaan.

### **3.5.2 Bomenbeleid en de nieuwe Bomenverordening**

De bescherming, de herplant en het kappen van bomen is geregeld in de gemeentelijke bomenverordening. Deze is vastgesteld op 16 september 2010. Aan deze verordening zijn beleidsregels gekoppeld. Deze beleidsregels zijn op 3 december 2013 door het college geactualiseerd.

Het bomenbeleid is in essentie gericht op het behoud van (toekomstig) waardevolle bomen en boomstructuren. In de vorm van een lijst met Bijzondere bomen (vastgesteld op 28 september 2010) is hieraan uitwerking gegeven.

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer.

De aanwezige waardevolle bomen worden beschermd middels de bomenverordening en de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen. In het plangebied staan geen bomen als genoemd in de lijst met Bijzondere bomen. In dit bestemmingsplan zijn derhalve geen maatregelen opgenomen.

Het onderhavige bestemmingsplan sluit daarmee aan op dit beleid.

### **3.5.3 Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, cultuurhistorierijk!**

In de nota cultuurhistorie, Doetinchem Cultuurhistorierijk, d.d. 25 september 2008, worden voorwaarden en kansen geschetst die het mogelijk maken om de Doetinchemse cultuurhistorie te behouden, te beheren en te ontwikkelen. De nota gaat in op de cultuurhistorische opgave voor de komende 10 jaar.

De cultuurhistorie moet weer op een positieve manier in beeld komen. Een aantal speerpunten daarbij zijn:

- Besef van en waardering voor het cultuurhistorisch erfgoed;
- Kennisvermeerdering over het cultuurhistorisch erfgoed;
- Visualisatie en exposure van het cultuurhistorisch erfgoed;
- Stimulering wisselwerking tussen cultuurhistorisch erfgoed, moderne stedenbouw en landschapontwikkeling.

De gemeente Doetinchem kent verschillende historische identiteiten, zoals landschap, wonen en werken, etc., welke de komende jaren een leidraad moeten vormen voor het cultuurhistorisch beleid. Daarnaast moet het cultuurhistorisch beleid zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wetgeving.

Binnen de gemeente Doetinchem wordt gewerkt aan een inhaalslag op het gebied van informatie en kennis over de cultuurhistorie. Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet benut worden om de kennisleemte verder aan te vullen. Daarnaast moet de reeds beschikbare kennis benut worden als belangrijk ingrediënt en inspiratiebron bij de betreffende ontwikkeling.

De gemeente heeft inmiddels veel informatie beschikbaar over de archeologie, de naoorlogse wijken, het industrieel erfgoed, het centrum van Doetinchem, het landelijk gebied en enkele kleinere onderzoeksites. Uit alle onderzoeken zijn aanbevelingen naar voren gekomen voor behoud en ontwikkeling van bepaalde panden of structuren, onder en boven de grond.

Voor sommige panden heeft dat een bescherming opgeleverd als gemeentelijk monument. Voor anderen loopt die procedure of volgt die nog. Daarnaast zijn er panden die net niet in aanmerking komen voor de monumentale status, maar wel bescherming verdienen tegen sloop. Dit gebeurt of door de aanwijzing als beeldbepalend pand of karakteristieke boerderij, als voortvloeisel uit de Erfgoedverordening. Of door de bescherming met een regeling in het bestemmingsplan. Zo krijgen de te beschermen waarden een status. Dan resterende cultuurhistorische waarden die bij een ontwikkeling mede moeten bepalen als inspiratiebron of sturend ingrediënt. In de lijn van de structuurvisie "Doetinchem: Cultuurhistorierijk!" is het noodzakelijk dat in ieder bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond met welk onderzoek er is gewerkt.

Onlangs is de inventarisatie naar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied afgerond. De onderzoeken worden gebruikt als onderlegger voor het bestemmingsplan buitengebied en bieden daarnaast veel interessante informatie. Het onderzoek bestaat uit verschillende onderzoeksdocumenten. Op basis van de documenten is een lijst vastgesteld met daarop de panden met de hoogste cultuurhistorische waarde. Op 14 augustus 2012 heeft B&W de definitieve lijst vastgesteld. Het betreft panden die gaaf genoeg zijn bevonden om te behouden en die onder het kopje monumentale waarde positief of hoog scoren.

De opstallen aan de Bezelhorstweg 31C staan ook op deze lijst. Bij verbouwing wordt cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd naar cultuurhistorisch waardevolle elementen in de opstallen, die bij renovatie en verbouwing tot woonhuis met bedrijfsruimte behouden blijven. Het vrijstaande schuurtje op de oostelijke erfgrans wordt geamoveerd.

#### **3.5.4 Planologisch beleid 2011**

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch Beleid 2011. Het planologisch beleid vormt het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijgebouwen. In de nota wordt beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Daarnaast voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot nu toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis en bijgebouwen alleen en de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Ruimtelijke aspecten van de eerste categorie zijn onder meer de grootte van bijgebouwen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven en de positie van de voor- en achtergevelrooilijn.

Ruimtelijke aspecten van de tweede categorie zijn bijvoorbeeld de diepte van een bebouwingsvlak, de goothoogte en de maten van overkappingen. De uitgangspunten van het Planologisch beleid 2009 zijn, voor zover mogelijk, verwerkt in dit bestemmingsplan.

### **3.5.5 Wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied - 2012**

Zoals in paragraaf 1.3 aangegeven, is het voorliggende herziening gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 onder artikel 39.7. In deze paragraaf is het plan getoetst aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Ter plaatse van de locatie Bezelhorstweg 31C gelden de volgende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen;

- bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak);
- dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4';
- gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- gebiedsaanduiding other 'ehs - ecologische verbinding'.

Deze informatie is relevant bij de toetsing van het plan aan de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt (waarbij  *cursief*  de toetsing van het plan aan de voorwaarde is opgenomen):

#### Wijzigingsbevoegdheid 39.7 Functieverandering naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk en
- Recreatie,
- Wonen

wijzigen naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat bij de geldende bestemming 'Wonen' aantoonbaar sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf.

*Er is sprake van een wijziging van Agrarisch naar Wonen, dus aan deze algemene voorwaarde wordt voldaan.*

De bevoegdheid is niet van toepassing bij de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf'.

*Niet van toepassing.*

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden :

- a. vast is komen te staan dat de bedrijfsvoering vóór vaststelling van het wijzigingsplan is/wordt beëindigd;  
*Zoals in paragraaf 1.2 en 2.2 aangegeven is de bebouwing in het verleden agrarisch in gebruik geweest. Sinds een aantal jaren is er geen sprake meer van agrarisch activiteiten.*
- b. maximaal 2 gebouwen voor maximaal 4 woningen worden hergebruikt of gerealiseerd, met dien verstande dat maximaal 2 woningen per gebouw zijn toegelaten;  
*In de bestaande hoofdbebouwing wordt één woning met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd.*



- c. de extra woning/woningen past/passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma; *De nieuwe woning is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma, zoals vastgesteld bij de 'taskforce woningbouw'.*
- d. alle aanwezige gebouwen, minus de monumentale en/of gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' of aangeduid met 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' waarbij de gebouwen een cultuurhistorische waarde hebben en de bestaande bedrijfswoning(en) met 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning, moet worden gesloopt, afhankelijk van het slooppoppervlak is nieuwbouw/hergebruik mogelijk, met dien verstande dat het bepaalde in de hiernavolgende tabel van toepassing is:

minimale sloopoppervlakte (m <sup>2</sup> )	maximaal aantal (nieuwe) gebouwen voor functie-verandering (geen bijbehorend bouwwerk)	maximaal aantal toegestane woningen per gebouw	maximale inhoud (m <sup>3</sup> ) per woning per gebouw	maximaal oppervlakte (m <sup>2</sup> ) bijbehorende bouwwerken per woning
850	1	1	750	100
850	1	2	375	50
1.700	1	2	750	100
1.700	2	1	750	100
1.700	2	2	375	50
3.400	2	2	750	100

*De bebouwing waarin de woning en het bijbehorende bouwwerk gerealiseerd wordt, is als cultuurhistorisch waardevol geïnventariseerd, zie ook bijlage 1. Deze bebouwing wordt niet gesloopt. Het vrijstaande schuurtje, die niet waardevol is, wordt gesloopt.*

- e. als een monument of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' of gebouw binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' waarbij het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft op het perceel aanwezig is, mag dit gebouw niet worden gesloopt;  
*De bebouwing die cultuurhistorische waardevol is, wordt behouden. De onderbouw van de cultuurhistorische waarde is opgenomen in paragraaf 4.9.2 van deze toelichting.*
- f. in afwijking van het bepaalde onder d is, als door de aanwezigheid van monumentale en/of gebouwen aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' en/of gebouwen met cultuurhistorische waarden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' niet kan worden voldaan aan de minimale slooppoppervlakte, een kleiner slooppoppervlakte toegestaan;  
*Door het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt maar ± 115 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt.*
- g. in afwijking van het bepaalde onder d is, als door hergebruik van een monumentaal of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' of gebouw(en) met cultuurhistorische waarden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie' de maximale inhoud per woning wordt overschreden, voor de maximale inhoud per woning de bestaande inhoud als maximum geldt;  
*De nieuwe woning krijgt een inhoud van ± 1300 m<sup>3</sup>, zijnde de bestaande inhoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*

- h. in afwijking van het bepaalde onder d, de minimale sloopondergrens, kan een tweede slooplocatie worden ingezet onder voorwaarden dat:
1. de sloopoppervlakte per locatie minimaal 500 m<sup>2</sup> moet bedragen, exclusief de bestaande (bedrijfs)woning(en) en 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning,
  2. alle aanwezige gebouwen op beide bouwpercelen worden gesloopt, met uitzondering van de bestaande (bedrijfs)woning(en) en 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning en monument of gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' of gebouwen met cultuurhistorische waarden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie';
  3. het (agrarische) bouwvlak op de tweede slooplocatie komt te vervallen of, als een bedrijfswoning aan wezig is, wordt eveneens gewijzigd in de bestemming 'Wonen';
- Niet van toepassing.*
- i. in afwijking van het bepaalde onder d kan in geval van hergebruik van gebouwen worden afgeweken van het slopen van alle aanwezige gebouwen, het bepaalde in de tabel blijft daarbij van toepassing;
- Niet van toepassing.*
- j. na wijziging de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat in geval van een woninginhoud van 375 m<sup>3</sup> deze kleinere inhoud op de kaart wordt vastgelegd;
- De bestemming Wonen wordt op het perceel gelegd en is dus overeenkomstig van toepassing.*
- k. er moet sprake zijn van een compacte perceelsvorm;
- Het huidige, compacte, perceel wordt gehandhaafd.*
- l. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 1, 2 en 3;
- In paragraaf 2.2 is de landschappelijke inpassing verwoordt. Deze inpassing voldoet aan de genoemde bijlagen. In het voorliggende plan wordt deze ook verankerd in de regels via een voorwaardelijke verplichting.*
- m. voor zover de locatie gelegen is binnen de aanduiding 'ehs - ecologische verbinding' of 'ehs - natuur' moet worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, dan wel dat door het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- In paragraaf 2.2 is de landschappelijke inpassing verwoordt, waarbij ook de gevolgen voor de ecologische verbindingzone zijn aangegeven. Er vind geen significante aantasting van de kernkwaliteiten plaats, er is namelijk geen sprake van toevoeging van bebouwing. Door het inpassingsplan wordt de ecologie ter plaatse verbeterd.*
- n. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelbestemmig 'Waarde - Natuur';
- Bij het plan is geen sprake van nieuwbouw. Er zullen dus ook geen gevolgen voor de natte natuurgebieden in de omgeving zijn. Plan voldoet aan dit punt.*
- o. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- In paragraaf 4.3.3 en 4.6 is dit aspect onderzocht. Gebleken is dat de verandering naar woningbouw geen belemmering is voor gebruiksmogelijkheden voor bedrijven in de omgeving. Vermeld moet worden dat er geen bedrijven aangrenzend aan het plan aanwezig zijn.*
- p. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.
- In hoofdstuk 4 is de haalbaarheid van het plan op de diverse aspecten onderzocht en aangetoond. In hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid aangetoond. Uit deze twee hoofdstukken blijkt dat het plan uitvoerbaar is.*

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het plan voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid.

## Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

### 4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

Deze punten zijn de uitwerking van voorwaarde p van de wijzigingsbevoegdheid, zoals toegelicht in paragraaf 3.5.5.

### 4.2 Bodem

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In voorliggend bestemmingsplan worden de opstallen verbouwd en wordt de bodem niet geroerd. Gezien het historisch en huidig gebruik is een verkennend bodemonderzoek wenselijk.

In maart 2013 is door Greenhouse Advies het bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 3. Door het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt de milieuhygiënische bodemkwaliteit onderzocht waardoor er een uitspraak kan worden gedaan naar de gebruiksmogelijkheden van de ontwikkelingslocatie. In het rapport worden de uitgevoerde veldwerkzaamheden, laboratoriumwerkzaamheden en de resultaten van het bodemonderzoek beschreven.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 en de NEN 5707 de milieuhygiënische bodemkwaliteit van een perceel gelegen aan de Bezelhorstweg 31 C te Doetinchem vastgesteld. De onderzoekslocatie bestaat uit een erf waarop een (voormalige) boerderij met schuur is gesitueerd. De voormalige boerderij is in gebruik als (hobby) autogarage, autowerkplaats en als opslagplaats voor automaterialen.

Tussen de boerderij en de schuur is een deel van de grond verhard met puin. Deze puinverharding is verdacht op het voorkomen van asbest. Het gehele erf is visueel geïnspecteerd op het voorkomen van asbestverdacht materiaal op het maaiveld. De bovengrond rondom de schuur is analytisch onderzocht op asbest. Er loopt een puinpad van de Bezelhorstweg naar het erf. Volgens de eigenaar is het puinpad recentelijk aangelegd en bevat het puin geen asbest. Het pad is hierom niet onderzocht op asbest. De bodem onder het puinpad is wel onderzocht.

#### *Grond*

Analytisch onderzoek heeft uitgewezen dat de bovengrond van het erf licht verontreinigd is met zink, lood, kwik, PCB's en PAK's. De resterende geanalyseerde parameters van de boven- en ondergrondmonsters zijn niet aangetoond in een gehalte dat de AW2000 waarde en / of detectielimiet overschrijdt.

#### *Asbest in grond*

De bovengrond rondom de schuur is analytisch onderzocht op asbest. Het mengmonster van de bovengrond bevat geen asbest.

#### *Grondwater*

Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium en zink. De resterende geanalyseerde parameters zijn niet aangetoond in een gehalte dat de streefwaarde en / of detectielimiet overschrijdt.

#### *Toetsing hypothese*

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie (ONV)' wordt verworpen omdat zink, lood, kwik, PCB's en PAK's licht verhoogd voorkomt in de grond en barium en zink licht verhoogd voorkomt in het grondwater.

#### *Conclusie*

Omdat de tussenwaarde van de onderzochte parameters in de grond en het grondwater niet wordt overschreden, is men niet verplicht over te gaan tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen herbestemming van de locatie.

Voor genoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek. Onderhavig onderzoek schetst hiermee een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Bij het uitvoeren van eventueel grondverzet dient men dan ook alert te zijn op mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen. Hergebruik van grondstromen dienen uitgevoerd te worden volgens de richtlijnen uit het Besluit Bodemkwaliteit.

### **4.3 Akoestiek**

#### **4.3.1 Wegverkeerslawaaï**

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden. Voor alle woningen en geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

#### *Wettelijk kader Wegverkeerslawaaï*

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

#### *Normstelling*

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

Voor de situatie op het plangebied bedraagt de maximale geluidbelasting 53 dB.

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

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

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

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

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

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

#### *Uitgangspunten planlocatie*

De planlocatie is gelegen langs de Bezelhorstweg te Doetinchem, verkeerskundig gelegen in binnenstedelijk gebied. Voor de Bezelhorstweg geldt een 30 km/h regiem. Voor deze wegen zijn geen geluidszones vastgesteld. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is dus niet noodzakelijk.

#### **4.3.2 Railverkeerslawaai**

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wet geluidhinder) een zone gelegen langs iedere spoorlijn (die zone bedraagt binnen de gemeentegrens Doetinchem 100 meter). Het plangebied ligt niet binnen deze zone. Het aspect railverkeerslawaai vormt zodoende geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### **4.3.3 Industrielawaai/bedrijfszonerings**

In het plangebied zijn geen bedrijven c.q. bedrijfsbestemmingen gevestigd. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bedrijfsbestemmingen. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **4.4 Lucht**

In de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeersgerelateerde emissies (o.a. fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechterd.

Het bestemmingsplan voorziet in principe in het vastleggen van de bestaande situatie, de bestemming wijzigt van agrarisch naar wonen. Geconcludeerd kan dus worden dat het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er zijn daarom geen belemmeringen voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

## **4.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen, stationaire bronnen zoals een chemische fabriek of een LPG-vulpunt en mobiele bronnen zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen. Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een groepsrisico en een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt de burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

In het onderhavige plan wordt de bestemming agrarisch gewijzigd naar wonen. In de omgeving van het plangebied zijn geen mobiele en/of stationaire bronnen aanwezig. Een onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## **4.6 Bedrijvigheid**

Gekeken moet worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het onderhavige plan. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande functies in de omgeving de ontwikkeling al dan niet belemmeren.

Van Westreenen heeft op 24 juli 2012 een rapportage ingediend (kenmerk WS/Sm-), waarin geconcludeerd is dat de ontwikkeling van een woning op deze plek geen negatieve effecten heeft op het nabij gelegen agrarische bedrijf aan de Bezelhorstweg 31A. Ook toont het rapport aan dat een deugdelijk woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden ter plaatse van de nieuwe woning. Het rapport is bijlage 4 van deze toelichting.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## **4.7 Flora en fauna**

Voor de bestemmingsverandering is op 27 maart 2013 een quickscan natuurtoets uitgevoerd door Ecogroen Advies uit Zwolle (projectcode I3-058). De plannen bestaan uit de sloop van de vrijstaande schuur en de renovatie van de woning met aangrenzende schuur. Mogelijk worden enkele bomen en struiken verwijderd. Het rapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

Het onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek op 12 maart 2013 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingrepen op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en de vigerende gebiedsgerichte natuurbescherming.

Op basis van de ligging van het plangebied en de aard van de ruimtelijke ingrepen wordt ingeschat dat de beoogde plannen geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten of natuur buiten de EHS.

Het plangebied is gelegen in een groot gebied dat als Ecologisch verbindingszone (onderdeel EHS) is aangemerkt. Gezien de aard van de plannen en de situatie ter plekke wordt ingeschat dat de plannen geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS tot gevolg zullen hebben. Contact met het bevoegd gezag is voorafgaand aan de plannen echter wel aan te raden.

#### *Aangetroffen en te verwachten soorten*

- Potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen ontbreken in het plangebied. De beoogde plannen hebben ook geen nadelige gevolgen op mogelijk aanwezige vlieg- en/of jachtroutes en op belangrijk foerageergebied van vleermuizen;
- Verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten aangetroffen en te verwachten. Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde zoogdieren zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht. Wel heeft Steenmarter (Ff-wet tabel 2) in het verleden een schuur als tijdelijke verblijfplaats gebruikt;
- Tijdens het veldbezoek is in één van de schuren een oude braakbal van Steenuil aangetroffen. Verse braakballen of exemplaren van Steenuil zijn niet aangetroffen in het plangebied. In het plangebied ontbreken bovendien potentiële locaties voor Steenuil om tot broeden te komen. Geconcludeerd wordt dat het plangebied incidenteel in gebruik is als rustlocatie door waarschijnlijk een solitair beest. Er zijn met uitzondering van Steenuil geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen en/of te verwachten van vogelsoorten waarvan de nestplaatsen en hun functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn;
- Er zijn enkele algemene broedvogels aanwezig en te verwachten in bos, struweel en bebouwing;
- Permanent oppervlaktewater ontbreekt in het plangebied waardoor voortplanting van amfibieën kan worden uitgesloten. Mogelijk vindt in de strooisellaag en ruige randen wel overwintering plaats van enkele algemeen en laag beschermde amfibieën. Zwaarder beschermde amfibieën zijn niet aangetroffen of te verwachten;
- Reptielen, beschermde vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen. Zij worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

#### *Vervolgstappen en mitigerende maatregelen*

- Door het verdwijnen van de incidenteel in gebruik zijnde rustlocatie van Steenuil zal de soort geen relevante schade ondervinden. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van deze soort is niet noodzakelijk. Los daarvan wordt het wel aangeraden rekening te houden met Steenuil;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor circa half maart tot eind juli. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- Voor de in het plangebied (mogelijk) voorkomende laag beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren geldt in deze situatie automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet, waardoor geen verplichte vervolgstapen voor deze soorten noodzakelijk zijn.

De voorgenomen ontwikkeling wordt niet beperkt door het aspect flora en fauna.

## 4.8 Water

### 4.8 Water

#### De watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

#### Het watersysteem van het plangebied

Het huidige watersysteem wordt niet gewijzigd. Zowel hemelwater als afvalwater wordt middels het riool afgevoerd.

#### Waterhuishoudkundige aspecten

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Ja, IJssel
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee



Oppervlakte- waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater- kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezond- heid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstarten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

#### *Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema*

##### Riolering en afvalwaterketen

De hoeveelheid (huishoudelijk) afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan (de hoeveelheid geloosd afvalwater in de huidige situatie is niet bekend). Uitgaande van een 3-persoons huishouden bedraagt het jaarlijkse waterverbruik per huishouden ca. 138 m<sup>3</sup> (bron: NIBUD). Uitgaande van 1 nieuw te realiseren wooneenheid, zal de toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater ca. 138 m<sup>3</sup> bedragen (ervan uitgaande dat al het water dat verbruikt wordt, als afvalwater wordt afgevoerd). Het afvalwater zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering.

##### Grondwateroverlast

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwing van Doetinchem en is al bebouwd. Op dit moment wordt daar geen nadelige invloed van ondervonden.

##### Natte natuur

Het plangebied ligt in de EHS, verbindingzone. Echter heeft de ontwikkeling in het plangebied (bestemmingswijziging) geen invloed op de ecologische verbindingzone.

## **4.9 Cultuurhistorie**

### **4.9.1 Archeologisch erfgoed**

Het archeologiebeleid van de gemeente Doetinchem is gebaseerd op het Verdrag van Valletta (Malta) en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Het is erop gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. In haar rol van bevoegd gezag kan de gemeente van initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen vragen aan te geven wat de effecten van de voorgenomen bodemingrepen zullen zijn op de eventueel aanwezige archeologische waarden. Om deze reden heeft de gemeente Doetinchem (mede als uitvoering van de nota cultuurhistorie) een archeologische beleidskaart laten opstellen waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn. De archeologische beleidskaarten zijn samen met de erfgoedverordening op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. Aan het plangebied wordt op de Archeologische Waardenkaart een hoge waarde toegekend. Echter, in het gebied worden geen gronden geroerd, enkel de bestaande opstallen worden verbouwd. Het is niet te verwachten dat hiermee cultuurhistorische waarden worden geschaad of gevonden. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) in verband met de mogelijkheid tot toeval vondsten.

### **4.9.2 Historisch stedenbouwkundig erfgoed**

#### **Onderzoek**

De boerderij is in 2012 door de gemeente aangewezen als 'cultuurhistorisch waardevol' (bij besluit van B & W d.d. 14 augustus 2012) maar heeft geen beschermde status die voortvloeit uit de Erfgoedverordening. De onderbouwing hiervoor is, zoals in paragraaf 2.2 al aangegeven, als bijlage I bij deze toelichting gevoegd. De bescherming van dit object had via het bestemmingsplan buitengebied vastgelegd moeten worden. Door een ommissie is dit niet goed gegaan. Om die reden kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid, maar kan de bestemmingsverandering met een herziening toegestaan worden.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het wenselijk om inzicht te krijgen in de specifieke cultuurhistorische kwaliteiten van de bebouwing. Hiertoe is Bureau Bouwwerk uit Holten gevraagd een bouwhistorische verkenning of quickscan uit te voeren. Doel van het onderzoek is om de bouwgeschiedenis van de boerderij in kaart te brengen en op basis hiervan inzicht te geven in de monumentwaarden. Het onderzoek is 22 februari 2013 uitgevoerd. Doel van deze bouwhistorische verkenning is - op basis van de bouwgeschiedenis - inzichtelijk te maken wat de specifieke cultuurhistorische kwaliteiten van de boerderij zijn.

## **Waardestelling**

Bezelhorstweg 31C is van cultuurhistorische waarde als drager van de naam 'Louisiana' die herinnert aan de bijzondere relatie die deze plek heeft met baron Van Diest en het landgoed De Kruisberg.

Van cultuurhistorische en stedenbouwkundig-historische betekenis is de zichtas tussen de Bezelhorstweg en de bebouwing op dit perceel: beide zijn onderdeel van het ontwerp van het landgoed de Kruisberg in Engelse landschapstijl.

De Bezelhorstweg werd ontworpen als lange, rechte laan eindigend bij 'Louisiana', waarschijnlijk een tuinhuis of paviljoen. dat een visuele afsluiting vormde van de zichtas. Hoewel de Bezelhorstweg tegenwoordig vlak voor nr. 31C naar het zuiden afbuigt, is deze zichtas en de boerderij in het verlengde hiervan, nog goed herkenbaar.

Omgekeerd is de oriëntatie van de boerderij op de Bezelhorstweg van betekenis: de westgevel van het woonhuis is duidelijk ontworpen als 'schauseite' van het woonhuis. De boerderij, en zeker het woonhuis, is een beeldbepalend element in het landschap.

De intrinsieke kwaliteiten van de boerderij manifesteren zich vooral in het exterieur. Het woonhuis is van architectuurhistorische kwaliteit, hoewel hier helaas ook sprake is van slijtage waardoor het aan uitstraling heeft ingeboet. Desondanks heeft het woonhuis een positieve tot hoge monumentwaarde. Ook omdat de hierboven genoemde cultuurhistorische en stedenbouwkundighistorische waarden zich met name in het woonhuis het meest expliciet manifesteren.

Voor de twee schuren geldt dat de architectuur van de achtergevels en de gevels van de noordelijke schuur traditioneel en utilitair is, maar wel verzorgd en redelijk gaaf behouden. Deze gevels - en de bouwmasa van de twee schuren - hebben om die reden een matig positieve monumentwaarde. De zuidgevel van de zuidelijke schuur ontbeert elke architectonische kwaliteit.

De gebintstructuur en de kapconstructie van de zuidelijke schuur bestaan grotendeels uit sloophout: hier kunnen nauwelijks architectuurhistorische of bouwhistorische kwaliteiten aan worden toegekend (indifferente monumentwaarde).

De kapconstructie van de noordelijke schuur (gebouwd na 1900-1910) is redelijk gaaf behouden maar heeft weinig zowel architectuurhistorisch als bouwhistorisch weinig bijzonders (indifferentemonumentwaarde). Van het interieur van het woonhuis is de ruimtelijke indeling en afwerking geheel verdwenen.

Het gehele rapport is als bijlage 2 toegevoegd.

### **4.9.3 Historisch landschappelijk erfgoed**

Deze beschrijving is opgenomen in de paragrafen 1.2 en 2.2.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

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



## Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het herzien van het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 aan de Bezelhorstweg 31C te Doetinchem. De regels van het bestemmingsplan Buitengebied - 2012, GML-bestand NL.IMRO.0222.R07B300A-0002, zijn van toepassing. Daarbij is een kleine aanvulling opgenomen in de regels van dit plan, voor de bijbehorende bouwwerken.

Voor de landschappelijke inpassing van de functieverandering naar wonen is een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen.

### Van ROS2008 naar ROS2012

Het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 is opgesteld onder de Ruimtelijke Ordening Standaarden 2008 (ROS2008). Sinds 1 juli 2013 zijn de Ruimtelijke Ordening Standaarden 2012 (ROS2012) verplicht. Dit heeft tot gevolg dat een aanduiding in het voorliggende plan anders benoemd zijn in de regels van het bestemmingsplan Buitengebied - 2012. Deze aanduiding is:

<i>type aanduiding</i>	<i>ROS2008 (Buitengebied 2012, NL.IMRO.0222.R07B300A-)</i>	<i>ROS2012 (Bezelhorstweg 31C - 2014) (NL.IMRO.0222.R07H301A-)</i>
<i>gebiedsaanduiding</i>	<i>ehs - ecologische verbinding</i>	<i>overige zone - ehs ecologische verbinding</i>

Met het bovenstaande is de afstemming tot beide versies tot stand gebracht.



## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

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

Er wordt geen planschade verwacht. De omliggende panden zullen door deze wijziging niet in waarde dalen. De gemeente kan planschade, als daar na aanleiding van een claim toch sprake van zou zijn, verhalen bij de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.





## **Hoofdstuk 7 Procedure**

### **7.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook is het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met een aantal instanties. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van deze procedure en overleggen behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het besluit omtrent de vaststelling.

### **7.2 Inspraak**

Voor het plan is, overeenkomstig de werkafspraken op basis van de gemeentelijke inspraakverordening, geen inspraak door de gemeente georganiseerd. De initiatiefnemers hebben het plan zelf in de buurt bekend gemaakt. Een verslag hiervan is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

### **7.3 Overleg**

Het plan is voor overleg voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Tennet TSO B.V. / Liandon B.V.;
- Gasunie;
- Vitens.

Het plan is niet overlegd met het rijk, omdat er geen rijksbelang in het geding is.

TenneT TSO B.V. / Liandon B.V., het Waterschap Rijn en IJssel en de Provincie Gelderland hebben meegedeeld geen opmerkingen op het plan te hebben. Van Vitens en Gasunie is geen reactie ontvangen.

Het overleg heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

