

1 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Over de Beek 12, Gaanderen



De beëindiging van een rundveehouderij en de bouw van twee vrijstaande woningen, na sloop van alle voormalige agrarische opstallen

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Planologische situatie	4
1.3 Conclusie	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Conclusie	9
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse	10
4.1 Landschap	10
4.2 Erf	13
4.3 Bebouwing	18
Hoofdstuk 5 Beleidskader	20
5.1 Inleiding	20
5.2 Rijksbeleid	20
5.3 Provinciaal beleid	22
5.4 Regionaal beleid	24
5.5 Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	35
6.1 Algemeen	35
6.2 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht	35
6.3 Bodem	36
6.4 Akoestiek	37
6.5 Luchtkwaliteit	38
6.6 Externe veiligheid	39
6.7 Bedrijven en milieuzonering	41
6.8 Flora en fauna	42
6.9 Water	46
6.10 Archeologie en cultuurhistorie	49
6.11 Verkeer en parkeren	51
6.12 Economische uitvoerbaarheid	52
6.13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
Bijlagen	54
Bijlage 1 Inrichtingsplan	
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3 Stikstofrapportage	
Bijlage 3a Berekening stikstof gebruiksfase	
Bijlage 3b Berekening stikstof realisatiefase	
Bijlage 4 Quickscan flora en fauna	
Bijlage 5 Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek	
Bijlage 5a Boorstaten verkennend booronderzoek	

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Over de Beek 12, Gaanderen is een agrarisch rundveebedrijf gevestigd (en planologisch toegestaan middels een agrarische bestemming met bouwvlak). De eigenaren van het perceel Over de Beek 12, Gaanderen zijn voornemens het agrarisch (rundvee)bedrijf te beëindigen, alle agrarische bedrijfsbebouwing te slopen waarvan circa 1782 m² is vergund om vervolgens twee vrijstaande woningen te realiseren. Daarnaast wil men de bedrijfswoning gaan gebruiken als reguliere burgerwoning. De gewenste ontwikkeling past niet binnen de geldende beheersverordening. Om de beoogde plannen mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

Op 30 augustus 2022 besloot het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem medewerking te verlenen aan de beoogde plannen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van de planologische wijziging.

1.2 Planologische situatie

Op de locatie geldt de beheersverordening Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022. Voor het perceel geldt de hoofdfunctie “Agrarisch met Waarden”. Er is één bedrijfswoning toegestaan.

Het initiatief past niet binnen de geldende agrarische hoofdfunctie omdat er geen nieuwe (burger)woningen zijn toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van de planologische wijziging.

De planologische wijziging dient te voldoen aan de regels voor functieveranderingen in het buitengebied. Deze regels zijn vertaald in de notitie Wonen Landelijk gebied (gemeente Doetinchem). In hoofdstuk 5 is onderbouwd dat het initiatief voldoet aan de notitie Wonen Landelijk gebied.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding geldende beheersverordening (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Conclusie

Het betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij de bedrijfsvoering van een agrarisch rundveebedrijf wordt beëindigd, de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. En er worden twee nieuwe burgerwoningen gerealiseerd. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het initiatief is een positieve ontwikkeling voor de omgeving doordat er een bedrijf wordt gesaneerd. Het toekomstige gebruik past beter in de omgeving en zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat doordat de hindercirkel (geur, geluid, fijnstof) komt te vervallen. Het initiatief past binnen de beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 Conclusie zijn de conclusies en eventuele randvoorwaarden weergegeven van hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse, hoofdstuk 5 Beleidskader en hoofdstuk 6 Haalbaarheid.

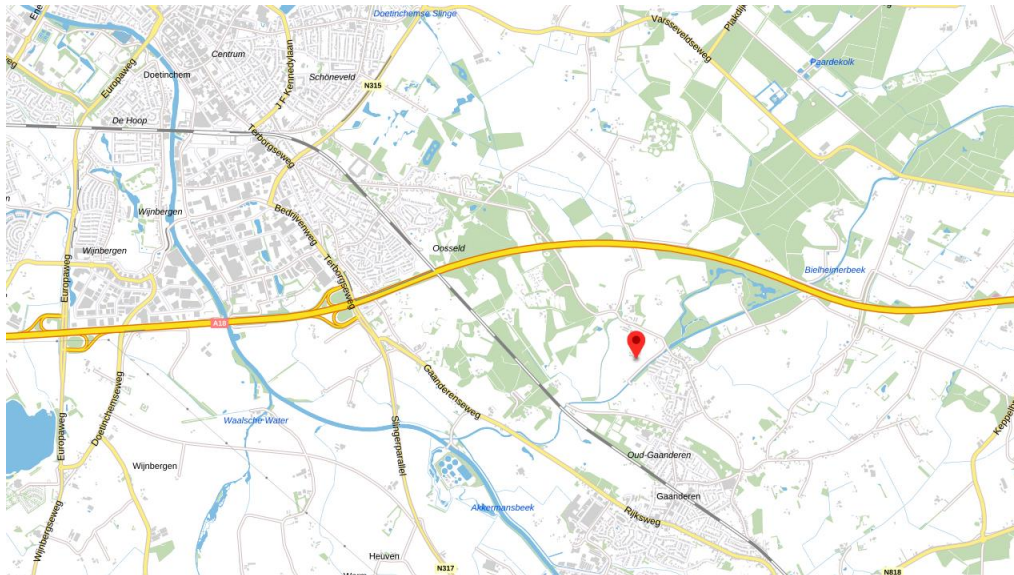
De volledige ruimtelijke analyse waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt staat in hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse. Hoofdstuk 5 geeft het relevante beleid weer. Tenslotte komt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk gaat in op het concrete plan waarvoor de ruimtelijke onderbouwing opgesteld is.

2.1 Huidige situatie

Het perceel Over de Beek 12, Gaanderen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Doetinchem tussen Doetinchem en Gaanderen ten zuiden van de rijksweg A18. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 125 meter van Gaanderen. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 2: Globale begrenzing ontwikkelgebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Huidig gebruik

Op de locatie is een rundveebedrijf gevestigd. Het ontwikkelgebied is grotendeels bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing is in gebruik voor het rundveebedrijf. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het ontwikkelgebied. De voormalige agrarische bebouwing wordt verwijderd voorafgaande aan de nieuw te bouwen woningen.



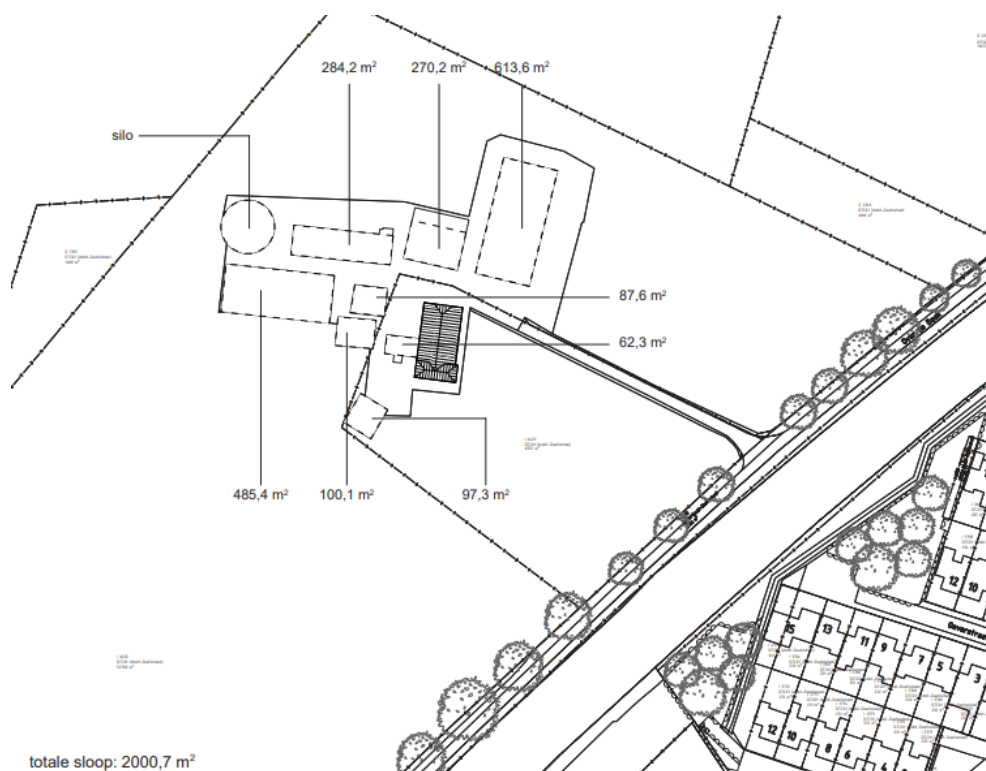
Afbeelding 3: Luchtfoto en begrenzing ontwikkelgebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 4: Het huidige erf

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief voorziet in de sloop van alle voormalig agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van een nieuw erf voor twee vrijstaande woningen met bijgebouwen. Op onderstaande afbeelding is de te slopen bebouwing weergegeven. In totaal wordt circa 2.000 m² gesloopt, waarvan circa 1.782 m² vergund is. Deze 1.782 m² mag dus gebruikt worden voor omzetting naar VAB woningen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Dit betreft een juridische (planologische) wijziging. Feitelijk zal er aan de bestaande woning niets wijzigen.



Afbeelding 5: Te slopen bebouwing (bron: Architecten Groep Gelderland)

Het perceel wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, ook is in de erfopzet rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de locatie. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en bijlage 1 het inrichtingsplan.



Afbeelding 6: Landschappelijk inpassingsplan (bron: Architecten Groep Gelderland)

Het plan voor de nieuwe woningen wordt blijvend landschappelijk, natuurinclusief en volgens het 'boerenerfprincipe' ingepast. Daarbij is aangesloten bij de richtlijnen notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' en de functie wonen van de beheersverordening Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022 (art. 21.2.2):

- de inhoud van een nieuwe woning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- de oppervlakte voor de bijgebouwen bij de nieuwe woningen mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.
- voor erkers en overkappingen dienen de regels van de bestemming wonen van de beheersverordening Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022 gevolgd te worden.

Hoofdstuk 3 Conclusie

In dit hoofdstuk komen de conclusies naar voren van hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse, hoofdstuk 5 Beleidskader en hoofdstuk 6 Haalbaarheid.

Ruimtelijke analyse

In het Landschapsontwikkelingsplan voor de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek worden twee aandachtspunten benoemd voor het deelgebied waarbinnen het plangebied ligt die mogelijk toepasbaar zijn voor dit erf:

- Aanleg/ontwikkeling van gemengde struweel- en robuuste knipheggen langs weiden en akkers.
- Aanleg van knipheggen van meidoorn of beuk rond erven en boomgaarden.

Bij het vormgeven van de landschappelijke inpassing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De bestaande woning en de te bouwen woningen en de bijgebouwen worden gesitueerd rond een verharde binnenplaats. Deze opbouw komt in grote lijnen overeen met de opbouw van de meeste erven in de omgeving;
- De tuinen van de nieuwe woningen worden van elkaar gescheiden door knipheggen, alsook de scheiding van de tuinen naar de omgeving;
- Verspreid worden in de tuinen bomen geplant om het gezamenlijke erf een groene uitstraling te geven.

De landschappelijk inpassing bestaat uit de aanleg van enkele solitaire bomen, knipheggen, een struweelhaag en een aantal hoogstam fruitbomen. De uitgangspunten ten aanzien van de inrichting zijn zoveel mogelijk verwerkt in het plan.

Beleidskader

De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de verschillende overheden. De beoogde ontwikkeling, de sanering van een agrarisch bedrijf, de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van twee vrijstaande woningen, is een kleinschalige ontwikkeling. Een dergelijke transformatie sluit aan op het beleid van zowel Rijk, provincie, regio en de gemeente. De ontwikkeling zorgt voor een ruimtelijke verbetering en zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast op één erf en daarmee passend in de omgeving.

Haalbaarheid

Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, water). Er zijn geen aanvullende voorwaarden voor de realisatie van het initiatief.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse

4.1 Landschap

In onderstaande afbeeldingen zijn topografische kaarten uit 1900, 1950 en 2020 van de planlocatie en omgeving weergegeven. Hieruit is de landschappelijk ontwikkeling op en rond de planlocatie in de afgelopen 120 jaar af te leiden.



Afbeelding 7: De topografische kaart van 1900. De planlocatie is rood omcirkeld (bron: Topotijdreis.nl)



Afbeelding 8: De topografische kaart van 1950. De planlocatie is rood omcirkeld (bron: Topotijdreis.nl)



Afbeelding 9: De topografische kaart van 2020. De planlocatie is rood omcirkeld (bron: Topotijdreis.nl)

Op de topografische kaart uit 1850 is te zien dat de planlocatie al grotendeels uit landbouwgrond bestond, zowel grasland als akkerland. Op de plek van het huidige erf was toen al bebouwing aanwezig. De Bielheimerbeek stroomde toen nog ten westen van de projectlocatie. Langs deze beek stond ten noordwesten van de projectlocatie een ijmolen, een watermolen voor het aandrijven van blaasbalgen. Deze waren nodig om de hoge temperaturen in de houtskoolovens te bereiken om ijzer te smelten. In 1809 draaide de molen voor het laatst (bron: www.molendatabase.org). Het huidige wegenpatroon van toen nog onverharde weggetjes was grotendeels al aanwezig. Het noordelijke deel van het aangrenzende Gaanderen bestond toen nog uit bos en landbouwgrond.

De kaart van 1900 laat flinke veranderingen zien ten opzichte van die van 1850. Het areaal bos in de omgeving is fors kleiner geworden. Tussen 1900 en 1950 neemt het areaal bos en ook het aantal lijnvormige landschapselementen in de omgeving verder af. De inrichting van het cultuurlandschap wordt iets grootschaliger. Op zowel de kaart van 1900 als die van 1950 is te zien dat de rivierduinen langs de Watertapweg ten zuiden van de projectlocatie grotendeels nog onbegroeid zijn.

Tussen 1950 en 2020 neemt de kleinschaligheid van het agrarische landschap verder af en verschijnen landbouwbedrijven met grote veechuren. De rivierduinen langs de Watertapweg raken geheel bebost. In deze periode wordt ook de Bielheimerbeek gedempt ter hoogte van de projectlocatie en wordt in plaats daarvan ten oosten van het plangebied een kanaal gegraven dat dezelfde naam krijgt: Bielheimerbeek. Ter hoogte van de boerderij De Rondenkamp, ten zuiden van de planlocatie, wordt een stuw in deze gekanaliseerde beek geplaatst. In deze periode verdwijnen alle lijnvormige landschapselementen (houtwallen, houtsingels) op de projectlocatie die op de kaarten van 1900 en 1950 nog volop aanwezig waren. Net als bij andere boerderijen in de omgeving verschijnt er op de projectlocatie een agrarisch bedrijf met grote veechuren.

Bodem

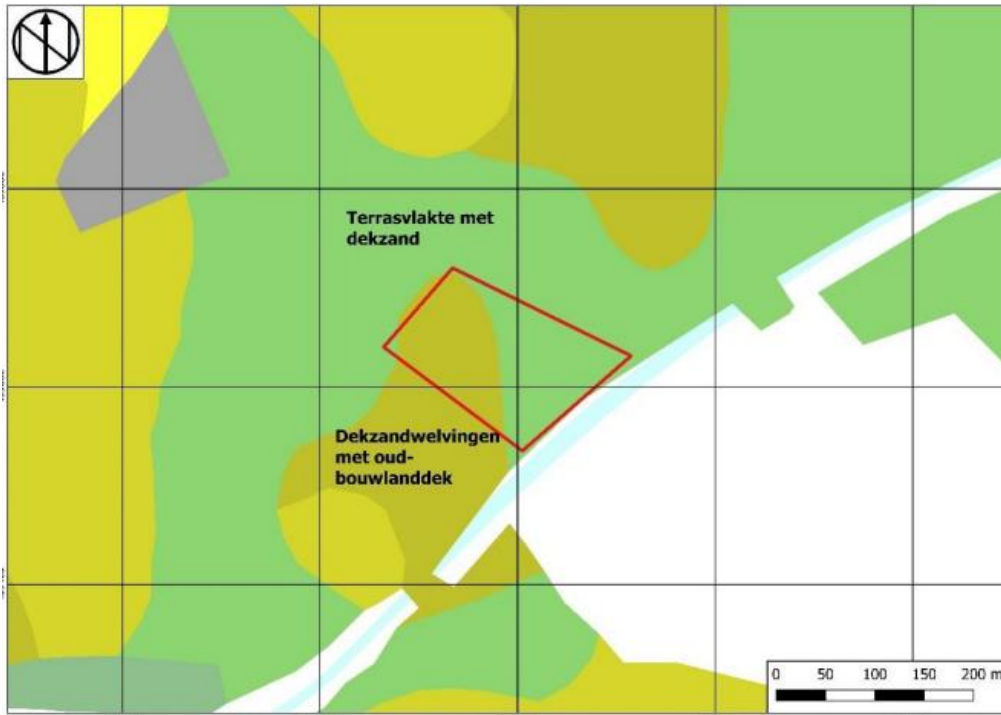
Het plangebied is gelegen op circa 1,6 km van de Oude IJssel. Tijdens het Late Dryas (in het Weichselien, 120.000-11.700 jaar geleden) ontstonden langs het stroomgebied van de Oude IJssel rivierduinen. In de laatste ijstijd, het Weichselien (120.000-11.700 jaar geleden) bereikte het landijs Nederland niet. Het landschap veranderde in een open taiga-achtig landschap met geïsoleerde bosopstanden, dwergstruiken, heide en kruiden. De rivierduinen ontstonden langs droogliggende, ondiepe en brede rivierbeddingen. De overwegend zuidwesten wind stond loodrecht op deze beddingen en verstoof hieruit matig grof zand.

De ondergrond bestaat uit dekzand behorend tot de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden (Bx5) en/of rivierduinzand van het Laagpakket van Delwijnen (Bx4). Op de stroomgordelkaart van Cohen en Stouthamer (2012) is te zien dat het plangebied zich niet op of rond een stroomgordel bevindt.

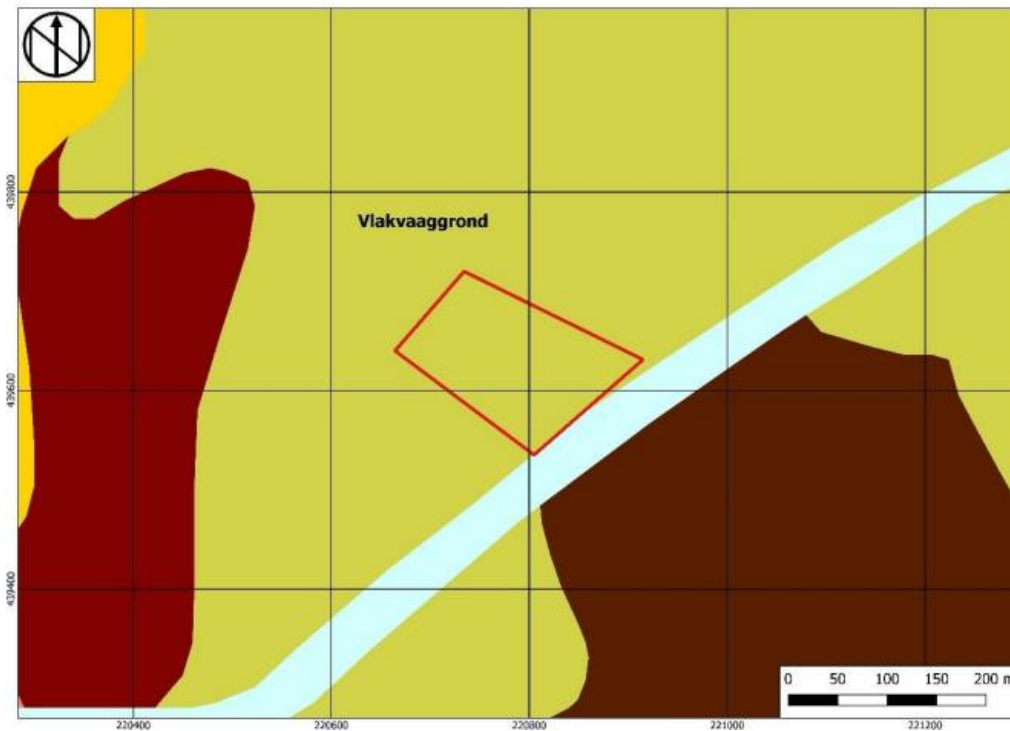
Ruimtelijke onderbouwing Over de Beek 12, Gaanderen

Op de geomorfologische kaart (afbeelding 10) ligt het westelijk deel ter plaatse van dekzandwelingen met een oud-boulanddek (3L51yc). Het oostelijk deel is gekarteerd als terrasvlakte bedekt met dekzand (1M42yd).

Op de bodemkaart (afbeelding 11) ligt het plangebied in een zone van vlakvaaggronden in lemig fijn zand (Zn23).



Afbeelding 10: Geomorfologische kaart, situering van het plangebied binnen het rode kader (bron Archis)



Afbeelding 11: Bodemkaart met de situering van het plangebied binnen het rode kader (bron: Archis)

Grondwater

Het plangebied heeft grondwatertrap IV. Dat houdt in dat het grondwater in de winter (GHG) op meer dan 40 cm-mv staat. In de zomer wordt het tussen 80 en 120 cm-mv aangetroffen.

Hoogte

Op het AHN (onderstaande afbeelding) heeft het plangebied een maaiveldhoogte tussen 13,70 en 14,62m+NAP. Het laagst ligt de noordelijke hoek. Het hoogst liggen het erf en een grofweg noord-zuid georiënteerde strook direct ten zuiden van het erf. De zone wordt doorsneden door de Bielheimerbeek. De ligging hiervan komt grotendeels overeen met de locatie van de dekzandwelingen op de geomorfologische kaart.



Afbeelding 12: Uitsnede uit het Actueel Hoogtebestand Nederland met het plangebied binnen het rode kader (bron: AHN).

4.2 Erf

In het Landschapsonwikkelingsplan voor de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek worden twee aandachtspunten benoemd voor het deelgebied waarbinnen het plangebied ligt die mogelijk toepasbaar zijn voor dit erf:

- Aanleg/ontwikkeling van gemengde struweel- en robuuste knipheggen langs weiden en akkers;
- Aanleg van knipheggen van meidoorn of beuk rond erven en boomgaarden.

Bij het vormgeven van de landschappelijke inpassing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de nieuw te bouwen woningen betreffen twee vrijstaande woningen;
- Conform functie “Wonen” van de beheersverordening Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022 (art. 21.2.2) gelden voor de nieuwe woningen de volgende uitgangspunten:

- de inhoud van een nieuwe woning mag maximaal 750 m³ bedragen;
 - de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
 - de bouwhoogte mag maximaal 10 bedragen;
 - voor erkers en overkappingen dienen de regels voor de functie wonen van de beheersverordening “Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022” gevolgd te worden.
-
- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de bouw mogelijkheden binnen de functie wonen van de beheersverordening Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022.
 - De bestaande woning en de twee nieuw te bouwen vrijstaande woningen worden gesitueerd rond een verharde binnenplaats. Deze opbouw komt in grote lijnen overeen met de opbouw van de meeste erven in de omgeving.
 - De tuinen van de nieuwe woningen worden van elkaar gescheiden door knipheggen, alsook de scheiding van de tuinen naar de omgeving.
 - Verspreid worden in de tuinen bomen geplant om het gezamenlijke erf een groene uitstraling te geven.

Voor het ontwerp zijn de kenmerken van het kleinschalige kampenlandschap als uitgangspunt genomen. Voor dit plan relevante kenmerken van dit landschapstype zijn onder meer:

- Een grillig verkavelingspatroon;
- Beplanting op de perceelsgrenzen;
- Grasland in de lagere delen en akkers op de kampen (hoger gelegen bouwlanden);
- Verspreid liggende bosjes;
- Drinkpoelen voor het vee in de weilanden;
- Informele positionering in het landschap van de boerderijen en bijgebouwen;
- Compacte erven;
- Kleine hoogstamboomgaarden op de erven of grenzend aan de erven;
- Een knipheg rond de sier- en/of moestuin;
- Boomgroepen bij erven;
- Laanbeplantingen langs toegangswegen.

Het plangebied is gelegen in de “Groene Ontwikkelzone” (GO). Deze zone grenst aan het “Gelders Natuur Netwerk” (GNN). De GNN en de GO zijn gebieden die door de provincie Gelderland zijn begrensd. Samengevat is in de GO de wens het landschap te herstellen. Het GNN bestaat grotendeels uit natuur en bos. De wens in de GNN is dat natuur en bos zich optimaal kan ontwikkelen in een landelijk netwerk.

De ontwikkelingsdoelen voor de GO zijn in dit gebied als volgt:

- Ontwikkeling ecologische verbinding Boven-Slinge met beken, beekoevers, poelen, natte graslanden en moerasjes, bosjes en singels;
- Ontwikkeling ecologische verbinding Oude IJssel-oost met beken, beekoevers, poelen, natte graslanden en moerasjes, bosjes en singels;
- Ontwikkeling uitwisseling met de omgeving en vermindering barrièrewerking A18- N18, N318, N313 en N317;
- Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden;
- Ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen en cultuurgronden;
- Ontwikkeling biotopen voor reptielen en amfibieën, poelen;
- Ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. ontginningen, houtwallen, kavelpatronen, boerderijen) en beheersvormen.

Daarnaast heeft de provincie Gelderland voor een aantal ecologische verbindingzones doelen vastgesteld. De doelen voor de ecologische verbindingzone (EVZ) langs de Boven-Slinge/Bielheimerbeek zijn de volgende EVZ-modellen: das, kamsalamander, ijsvogelvlinder en winde. Door de ligging van het plangebied tegen de Bielheimerbeek aan is bij de planvorming zoveel mogelijk inhoud gegeven aan deze modellen.

De beëindiging van het agrarisch bedrijf en de sloop van de voormalige agrarische bebouwing draagt bij aan de doelstelling voor de Groene Ontwikkelingszone. De landschappelijke inpassing bestaat uit de aanleg van enkele solitaire bomen, knipheggen, een struweelhaag en een aantal hoogstamfruitbomen. Binnen één jaar na in gebruik name van de woningen dient het landschappelijk inrichtingsplan gerealiseerd te zijn. De uitgangspunten ten aanzien van de inrichting zoals geformuleerd in de vorige paragraaf zijn zoveel mogelijk verwerkt in het plan. Zie onderstaande afbeelding voor het landschappelijk inpassingsplan.



Afbeelding 13: Landschappelijk inpassingsplan (Bron: Architecten Groep Gelderland)

Voor het aanleggen van de verschillende groenelementen wordt zoveel mogelijk plantmateriaal van streekeigen, autochtone herkomst gebruikt. Dit draagt het meeste bij aan de biodiversiteit en het behoud van groen erfgoed. Hieronder worden de verschillende onderdelen van het inpassingsplan toegelicht.

Struweelrand

Een struweelrand is een strook begroeid met grassen, kruiden en verspreid staande struiken. Door toepassing van een struweelrand rond een groot deel van het plangebied ontstaat een natuurlijke, half open overgang naar het omliggende agrarische gebied. De struweelrand vormt een belangrijk leefgebied voor allerlei fauna die zwaar onder druk staan in het moderne agrarische landschap. Deze rand is 3 meter breed en heeft een lengte van circa 380 meter. Ongeveer 30% van deze rand wordt beplant met groepjes struikvormende soorten, verdeeld over 15 tot 20 groepjes die onregelmatig verspreid liggen. Deze plantvakken hebben een gezamenlijke oppervlakte van 350 m². Per twee vierkante meter wordt in deze plantvakken 1 stuks tweejarig plantgoed (bosplantsoen) geplant. In de plantsoenlijst (bijlage 1) is weergegeven welke soorten en aantallen aangeplant worden. Bij de aanplant vindt groepsgewijze menging plaats, waarbij circa 3 stuks van dezelfde soort bij elkaar geplant worden. Dit om te voorkomen dat één soort gaat overheersen. Langs de buitenzijde van de struweelrand wordt een afrastering geplaatst met afrasteringspalen die maximaal 8 meter uit elkaar staan en die voorzien zijn van één gladde draad. Door deze afrastering wordt de perceelsgrens voor de aangrenzende grondgebruiker duidelijk vastgelegd. Daarnaast heeft deze afrastering ook een ecologische functie als uitkijk- en vangpost voor vogels en als zon-plek voor insecten. Langs de binnenzijde wordt ook een afrastering geplaatst op plekken waar deze grenst aan kruidenrijk grasland indien daar beweiding plaatsvindt. Het heeft een sterke voorkeur om onbehandelde gekloofde eiken palen als afrasteringspalen te gebruiken. Dit soort palen komt de landelijke uitstraling ten goede. Chemisch verduurzaamde palen komen de biodiversiteit niet ten goede en hebben een negatieve impact op de milieukwaliteit.

Struweelhaag

Aansluitend op de laanbeplanting langs Over de Beek wordt langs de zuidwestgrens van de locatie een struweelhaag aangelegd met een lengte van circa 52 meter. Een struweelhaag is een aaneengesloten begroeiing van opgaande inheemse struiken. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang van de opgaande beplanting langs Over de Beek en de struweelrand die in het verlengde van de struweelhaag ligt. De aan te leggen boomgaard voor de oude boerderij komt door de struweelhaag wat meer in de luwte te liggen. De struweelhaag vormt een belangrijk leefgebied voor vooral broedvogels en insecten die zwaar onder druk staan in het moderne agrarische landschap. Bij de aanleg van de struweelhaag worden in zigzag-verband twee rijen beplanting geplant. De afstand tussen deze twee rijen is ongeveer 75 cm. Per strekkende meter worden 4 stuks tweejarig plantgoed (bosplantsoen) geplant een lengte van 60 tot 100 cm. Daarbij wordt groepsgewijze menging toegepast. Dat wil zeggen dat circa 5 stuks plantgoed van dezelfde soort bij elkaar worden gezet om te voorkomen dat één soort gaat overheersen. In de plantsoenlijst (bijlage 1) is weergegeven welke soorten en aantallen aangeplant worden.

Houtsingels

Een houtsingel is een opgaande lijnvormige beplanting met een dichte struiklaag. In het plan is de aanleg van twee kleine houtsingels opgenomen langs de twee nieuwe woningen. Door aanleg van deze houtsingels krijgen deze woningen een groene achtergrond, geven ze beschutting aan de toekomstige bewoners en zijn deze woningen minder prominent aanwezig in het landschap. Ook voor diverse soorten fauna van het kleinschalige cultuurlandschap vormen beide houtsingels een belangrijke toevoeging. De houtsingels hebben een breedte van 5 meter en een totale lengte van 40 meter. Het planten van het tweejarig bosplantsoen gebeurt in wildverband waarbij een gemiddelde plantafstand van 1,5 x 1,5 meter aangehouden wordt. Bij het aanplanten wordt groepsgewijze menging van soorten toegepast. Dat wil zeggen dat circa 5 stuks van dezelfde soort bij elkaar worden geplant om te voorkomen dat één soort in de beplanting gaat overheersen. Boomvormende soorten worden meer in het midden van de plantvakken geplant, terwijl de struikvormende soorten vooral in de randen worden geplant. Zie voor het aan te planten sortiment de plantsoenlijst (bijlage 1).

Kruidenrijk grasland

De grond wordt eerst bewerkt zodat een zaaibed ontstaat (grond zwart maken door te frezen of ondiep te ploegen). Vervolgens worden de percelen ingezaaid met een zadenmengsel van inheemse soorten en van inheemse afkomst, passend bij de grondsoort, bijvoorbeeld het B102 Margrietmengsel van de firma Biodivers.

Poel

Met een graafmachine wordt de poel uitgegraven en de vrijkomende grond wordt afgevoerd. De poel krijgt een diepte van ongeveer 160 centimeter ten opzichte van het maaiveld ter plekke. De verwachting is dat bij deze diepte de poel bij hoge uitzondering in zeer doge zomers droog valt. Voor amfibieën, met name de kritische soorten als kamsalamander en boomkikker is dit belangrijk omdat door periodieke droogval vissen hier niet of nauwelijks kans krijgen. Vissen en deze kritische amfibiesoorten gaan niet samen. De oppervlakte van de poel is ongeveer 300 m². Het is een optie om in een zone rond de poel de teelaarde in het kruidenrijke grasland af te graven. Hierdoor ontstaat de optimale uitgangssituatie om een schrale kruidenrijke vegetatie te ontwikkelen.

Hoogstamboomgaarden

In het plan is de aanleg van twee hoogstam boomgaarden opgenomen. In totaal worden 20 hoogstamfruitbomen geplant, bij voorkeur oude rassen. Oude rassen zijn over het algemeen minder gevoelig voor ziektes. Bovendien draagt het toepassen van oude rassen bij aan het behoud daarvan. De bomen hebben bij aanplant een minimale stamomtrek op borsthoogte van 8 tot 10 centimeter. De bomen worden voorzien van boompalen. De afstand tussen de te planten bomen is minimaal 8 meter. Het heeft de voorkeur om voordat de bomen geplant worden de boomgaarden in te richten als kruidenrijk grasland (zie inrichting kruidenrijk grasland). De grootste boomgaard is midden in het kruidenrijke grasland gelegen. Indien dit kruidenrijke grasland door vee wordt begraasd, moet deze boomgaard rondom worden voorzien van een afrastering of moet elke individuele boom tegen het grazende vee worden beschermd door een afrastering of boomkorf.

Laan

Langs beide zijden van de oprit naar het vernieuwde erf wordt een berm aangelegd van minimaal 3 meter breed. Deze berm wordt aangelegd als kruidenrijk grasland (zie inrichting kruidenrijk grasland). In de bermen worden vervolgens 13 laanbomen geplant. Deze bomen zijn alle van dezelfde soort. Deze bomen worden elk voorzien van een boompaal. De bomen hebben als minimummaat 16/18 (stamomtrek in cm op 130 cm hoogte). De volgende boomsoorten komen voor aanleg van de laan in aanmerking: zomereik, beuk, haagbeuk, fladderiep, winterlinde en zomerlinde. Bij zomereik kan overlast door de eikenprocessierups ontstaan. Bij beuk is een risico aanwezig dat klimaatverandering de groei en uiteindelijk levensverwachting negatief beïnvloedt. Fladderiep is een makkelijke en relatief snelle groeier en bovendien goed bestand tegen de iepziekte.

Solitaire bomen

In het plan is de aanplant van 14 solitaire bomen opgenomen. De bomen hebben als minimummaat 14/16 (stamomtrek in cm op 130 cm hoogte). De volgende boomsoorten komen vooral in aanmerking: zomereik, beuk, rode beuk, haagbeuk, fladderiep, taxus, winterlinde, zomerlinde en walnoot.

Hagen

Op de locaties zoals op de plantekening is weergegeven worden hagen geplant door per strekkende meter 4 stuks plantgoed, bosplantsoen met een lengte van 60 tot 100 cm, te planten. In totaal wordt 290 meter haag aangeplant. De volgende soorten komen in aanmerking als plantgoed: beuk, haagbeuk en éénstijlige meidoorn.

Tuinen

De inrichting van de tuinen is aan de toekomstige bewoners. Enige restrictie is hier echter geboden. Het aanplanten van bomen en struiken die op termijn beeldbepalend zijn én niet passen in de gewenste beeldkwaliteit is niet gewenst. Hoog opgaande coniferen en/of naaldbomen en hagen van laurierkers passen bijvoorbeeld niet in het gewenste landschapsbeeld.

Om de biodiversiteit van het erf te verhogen is aan te bevelen om in de nieuw te bouwen bijgebouwen een nestkast voor een kerkuil of steenuil te integreren, evenals het aanbrengen van kunstmatige nestgelegenheden voor de huismus en vleermuiskasten in de bijgebouwen en/of in de nieuw te bouwen woningen.

Beheer

Hieronder wordt het gewenste beheer van de groenelementen toegelicht.

- *Struweelrand*
Periodiek te hoog opschietende delen van de struikbegroeiing (hoger dan ca. 3 meter) terugsnoeien. Ieder jaar éénviufde deel van de kruidenvegetatie maaien.
- *Struweelhaag*
De aanplant de eerste jaren in droge perioden water geven. Afgestorven plantmateriaal vervangen. Eens per 5 tot 10 jaar de beplanting afzetten (afzagen op een hoogte van circa 30 centimeter), bij voorkeur gefaseerd.
- *Houtsingels*
De aanplant de eerste jaren in droge perioden water geven. Afgestorven aanplant wordt vervangen door nieuwe aanplant. Op termijn eens per 10 tot 15 jaar de beplanting gefaseerd afzetten (afzagen op circa 30 centimeter hoogte), waarbij een aantal bomen als overstaander gespaard blijven.
- *Kruidenrijk grasland*
Twee keer per jaar maaien, bij voorkeur gefaseerd, waarbij het maaisel wordt afgevoerd. Bijvoorbeeld per perceel de helft (het minst bloemrijke stuk) maaien begin juni en de andere helft eind juli. Vervolgens in september de ene helft en in oktober de andere helft maaien. Nadat het kruidenrijk grasland voldoende is verschaald kan eventueel overgegaan worden op een eenmalige maaibeurt in de nazomer of kan extensieve beweiding worden toegepast. Om verzuring tegen te gaan is het raadzaam om eens per drie jaar een licht bekalking toe te passen met een langzaam werkende kalkstof.
- *Poel*
De eerste jaren eventuele opslag van bomen op de oever uittrekken. Periodiek gefaseerd de oevers maaien indien de vegetatie te weelderig wordt. De poel periodiek opschonen indien deze te ver (>50%) dichtgroeit.
- *Hoogstamboomgaard*
De bomen de eerste jaren in droge perioden water geven. Afgestorven bomen worden vervangen door nieuwe aanplant. Na enkele jaren vormsnoei toepassen. Op termijn de appel- en perenbomen eens per twee jaar snoeien. Het gras onder de bomen beheren als kruidenrijk grasland. Rond de bomen jaarlijks compost opbrengen, waarbij enige ruimte (circa 15 cm) rond de stam wordt vrijgelaten, waardoor schade aan de stam door knaagdieren en schimmels wordt voorkomen. Enkele jaren na aanplant de boompalen en het boombindband verwijderen.
- *Laan*
Het beheer kan hier beperkt blijven tot het water geven van de bomen in de eerste jaren in droge perioden. Afgestorven bomen worden vervangen door nieuwe aanplant. Op termijn kan het wenselijk zijn om laaghangende takken te snoeien. Enkele jaren na aanplant de boompalen en het boombindband verwijderen. De bermnen beheren als kruidenrijk grasland.
- *Solitaire bomen*
Het beheer kan hier de eerste jaren beperkt blijven tot het water geven van de bomen in droge perioden. Afgestorven bomen worden vervangen door nieuwe aanplant. Op termijn kan het wenselijk zijn om laaghangende takken te snoeien. Enkele jaren na aanplant de boompalen en het boombindband verwijderen.
- *Hagen*
De eerste jaren in droge perioden water geven. Afgestorven plantmateriaal vervangen. Jaarlijks de haag één of twee keer knippen of scheren. Delen van de hagen die verder van de woningen af liggen kunnen eventueel eens per twee jaar geknipt of geschoren worden.

4.3 Bebouwing

De nieuwe bebouwing bestaat uit twee vrijstaande woningen met bijgebouwen. De nieuwbouw dient een agrarische uitstraling te krijgen. De bebouwing is gesitueerd aan één gezamenlijk erf. Het erf rondom de bestaande woning blijft ongewijzigd. Er is voldoende ruimte op het erf voor de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan wordt het erf zodanig bestemd dat er beperkte mogelijkheden zijn voor het vergunningsvrij bouwen, zodat het geen afbreuk kan doen aan de erfgedachte.

De samenhang tussen de nieuw te bouwen woningen en de overige woningen aan de Over de Beek wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal. De woningen bestaan veelal uit 1 of 1,5 bouwlaag met een kap.

Om de erfgedachte van de nieuw te bouwen woningen te accentueren dienen deze ook gericht te zijn op het erf. Een gesloten gevel aan de erfzijde is uitgesloten gelet op het aanzicht vanaf het erf. De woningen zullen in massa afgestemd worden op de bebouwing in de omgeving. Gezien de karakteristieken van de omgeving heeft een zadelpak daarbij de voorkeur. De woningen krijgen verder bij voorkeur een eenduidige hoofdvorm, wat betekent dat aan- en uitbouwen in beginsel tot een minimum worden beperkt. De eventuele dakkapellen, aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm. Bijgebouwen moeten beperkt blijven. Eventueel wordt het bijgebouw geïntegreerd in de hoofdmassa, maar het blijft ondergeschikt aan de woning.

Bij gebruik van zonnepanelen dient bij voorkeur op het dak van de woning en eventueel het bijgebouw te worden gesitueerd. Als dit wordt meegenomen in het ontwerp van de woning, kan worden gekozen voor geïntegreerde panelen in het dakvlak. De afbeeldingen hieronder illustreren de mogelijkheden.



Afbeelding 14: Mogelijkheden voor geïntegreerde zonnepanelen

Kleur, materialisering en detaillering

De woningen in de omgeving zijn uitgevoerd met traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen etc. De nieuw te bouwen woningen dienen hierbij aan te sluiten, met de voorkeur voor deze traditionele materialen. Overigens betekent dit niet per definitie een "kopie" van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van woningbouw in de straat, zolang het maar een ondergeschikte detaillering is in de verder overwegend traditionele en historische structuur.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de specifieke ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Rijksoverheid, vastgesteld op 22 augustus 2011, inclusief de latere aanvullingen;
2. Cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
3. Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, Regio Achterhoek, vastgesteld 26 april 2012;
4. Afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
5. Doetinchem natuurlijk Duurzaam, gemeente Doetinchem, vastgesteld 16 februari 2016;
6. Beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem, vastgesteld 25 april 2019;
7. Masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
8. Cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
9. Detailhandelsbeleid Doetinchem, gemeente Doetinchem, 18 juli 2013;
10. Visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
11. Kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
12. Beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA), vastgesteld 27 juni 2019;
13. Continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017;
14. Mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;
15. Parkeervisie gemeente Doetinchem 2017-2020, gemeente Doetinchem, vastgesteld 8 juni 2017.

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.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Onderzoek en conclusie

Het voorgenomen initiatief voorziet in de sanering van een agrarisch (rundvee)bedrijf en de ontwikkeling van een woonbestemming voor twee nieuwe vrijstaande woningen. Hiermee wordt een passende combinatie van functies voorgesteld die aansluit op de kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

5.2.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraak.

Onderzoek

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het voorliggende plan is er sprake van de sanering van een agrarisch bedrijf en de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen. Dit wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het aantal woningen met twee zal toenemen. Op basis van jurisprudentie wordt een plan vanaf twaalf woningen pas gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Omdat er bij dit plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

Energietransitie

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

Klimaatadaptatie

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.

In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Circulaire economie

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie.

Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overals waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.

In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.

In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.

In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat

De concurrerende positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten.

In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.

Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Themakaarten

Bij de visie zijn een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Onderzoek en conclusie

De sanering van een agrarisch bedrijf draagt bij aan de doelstellingen van de provincie. De sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen zorgt voor een ruimtelijke verbetering. Bij de realisatie van de nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de energietransitie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. De landschappelijke inpassing van het perceel en de sanering van een agrarisch bedrijf levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.

5.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 15 december 2021 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 februari 2022. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

De verordening bevat relevante regels op het gebied van:

1. Ruimte (hoofdstuk 2):
2. Milieu, ontgrondingen en natuur (hoofdstuk 3):

Wonen

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. In de toelichting wordt hierbij aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een ruimtelijk plan worden opgenomen; dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd. Zoals in subparagraaf 3.3.2 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling binnen de gemeentelijke woonagenda (en derhalve binnen de subregionale woonagenda). Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

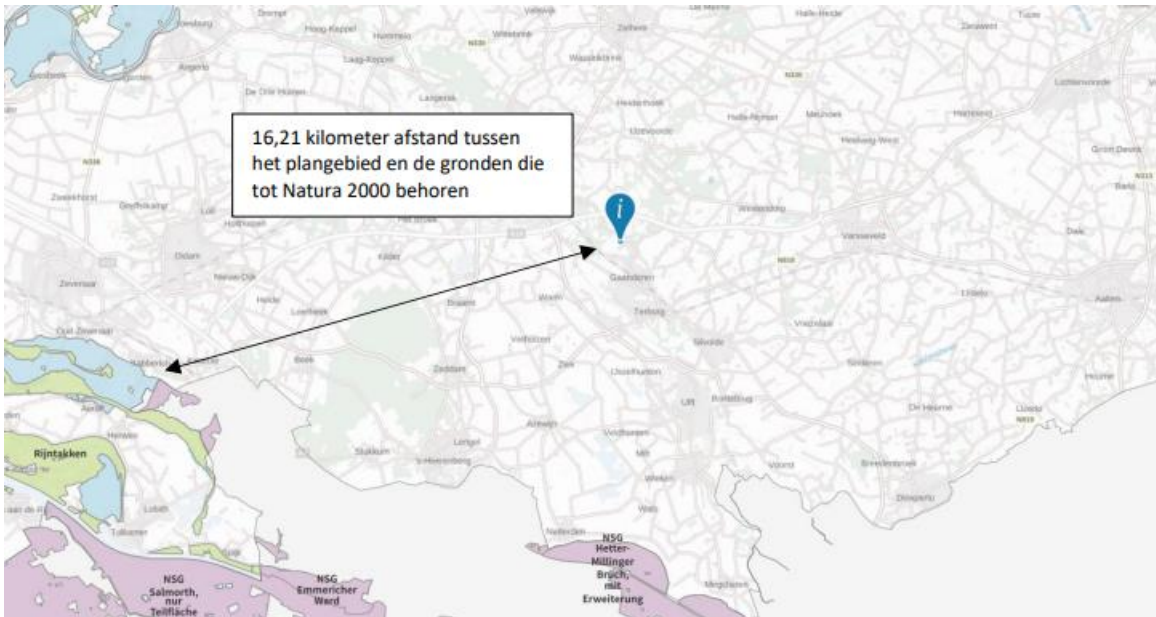
Nationaal landschap

Het plangebied ligt niet in een 'Nationaal landschap, GNN en 'Natura 2000 gebied'. Het plangebied is wel gelegen in GO. Aangezien het een kleinschalige functieverandering betreft en de sanering van een agrarisch bedrijf is het initiatief een positieve ontwikkeling voor GO. In paragraaf 6.8 wordt hier nader op ingegaan.



Abbeelding 15: Uitsnede Omgevingsverordening (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In onderstaande afbeelding wordt de ligging van het plangebied met de blauwe marker aangeduid. Gronden die tot Natura 2000 behoren worden met de paarse (Duits Natura 2000-gebied) en lichtblauwe met lichtgroene (Rijntakken) kleur aangeduid. De Natura 2000 gebieden liggen op ruim 16 km van het plangebied.



Abbeelding 16: Ligging van Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (Bron: Provincie Gelderland)

Klimaatadaptatie

In de nieuwe omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn regels opgenomen over klimaatadaptatie (artikel 2.65b).

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan*
 - a) *een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te*
 - b) *beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a) *waterveiligheid;*
 - b) *wateroverlast;*
 - c) *droogte; en*
 - d) *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Onderzoek en conclusie

Het initiatief voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf en de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen. De bebouwing en de verharding neemt daardoor aanzienlijk af. Dit draagt bij aan de doelstellingen ten aanzien van klimaatadaptatie. Minder verharding is positief voor het tegenaan van hittestress en het voorkomen van wateroverlast. Ook wordt het gebruik minder intensief door de sanering van een agrarisch bedrijf. De landschappelijke inpassing zorgt voor een versterking van het landschap en tevens voor de gewenste schaduw voor de nieuwe bewoners. De afname van verharding en infiltratie van het hemelwater in de bodem zorgt voor het tegenaan van verdroging. Het plan draagt daarmee op verschillende aspecten bij aan de doelstellingen van de provincie op het gebied van klimaatadaptatie.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening geen specifieke regels die de ontwikkeling beïnvloeden.

5.3.3 Cultuur en Erfgoed 2017-2020 Beleef het mee!

Gelderland is rijk aan cultuur en erfgoed: onder andere musea, theater, dans, festivals, monumenten, archeologie en het historische landschap. Het stimuleren van toegankelijkheid van cultuur en erfgoed voor de inwoners van Gelderland is een belangrijke provinciale kerntaak. Vanuit het programma Cultuur en Erfgoed worden verbindingen gezocht met overige provinciale kerntaken en de gebiedsopgaven. De duidelijkste verbindingen liggen bij de programma's Leefbaarheid, SteenGoed Benutten, Energietransitie, Gebiedsopgaven en Toerisme en Recreatie.

Inwoners en bezoekers van Gelderland moeten de mogelijkheid hebben om cultuur en erfgoed te beleven en ervan te genieten. De provincie faciliteert dat hiertoe in alle regio's initiatieven ontplooid kunnen worden. Versterking van de regionale identiteit door middel van cultuur en erfgoed is hierbij het uitgangspunt. De provincie wil hierbij een verbindende en inspirerende rol vervullen, en investeren in de verdere ontwikkeling van kennis en onderzoek. Ondernemerschap en innovatie van de culturele sector worden gestimuleerd.

Erfgoed ontwikkelen en beleven

Erfgoed is om te beleven en om van te genieten. Toeristen en inwoners genieten van kastelen, historische steden en oude bossen. Erfgoed ontleent zijn bestaansrecht aan de waardering van mensen. Er is een onderscheid tussen materieel en immaterieel erfgoed.

Materieel erfgoed bestaat uit historische bebouwing, historisch landschap en archeologie. Immaterieel erfgoed bestaat uit verhalen, tradities, gewoonten en gebruiken.

Op het gebied van materieel erfgoed worden drie hoofddoelen onderscheiden.

- A. Versterken van de functionaliteit van erfgoed.
Dit doet de provincie door het stimuleren van restauratie en herbestemming van monumenten en het tegengaan van leegstand. Extra aandacht is er voor duurzaamheid van monumenten door het stimuleren van energiebesparende maatregelen, en het ondersteunen van initiatieven die bijdragen aan duurzaam onderhoud van groen erfgoed.
- B. Verbeteren van de uitvoeringskwaliteit door samenwerking in het erfgoednetwerk.
Bundeling van kennis en capaciteit bij het uitvoeren van restauraties, het opstellen van uitvoeringsvoorschriften en een kwaliteitsborgingssysteem de zogenaamde Gelderse Voet en de Groene Voet voor erfgoedhoveniers, en voorzetten van het beleid op het gebied van regioarcheologie.
- C. Stimulering van innovatie en nieuwe ontwikkelingen.
Samen met de erfgoedsector wordt gewerkt aan de onderwerpen: klimaat en duurzaamheid, kennis en innovatie in de praktijk, nieuwe opgaven (bijv. leegstand van monumentaal vastgoed), toegankelijk maken van cultuurhistorische en archeologische waardenkaarten en een kennisagenda Archeologie van Gelderland.

Onderzoek en conclusie

Het initiatief voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf en de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen. In paragraaf 6.11, wordt nader ingegaan op de aanwezige cultuurhistorie in het ontwikkelingsgebied. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het beleidskader.

5.4 Regionaal beleid

5.4.1 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:

1. omgaan met de krimp;
2. externe relaties;
3. veranderingen in het landelijk gebied;
4. overstap naar duurzame energie.



Afbeelding 17: Visiekaart Achterhoek (Bron: Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012)

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. 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.

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, Zelhém, 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 enzovoort: deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd.

Onderzoek en conclusie

Het initiatief voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf en de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen. De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 bevat geen specifieke voorwaarden voor het plangebied. Wel draagt de sanering van een agrarisch bedrijf, de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen en de beoogde landschappelijke inpassing bij aan de doelstellingen van de regio, zoals het behoud van een vitaal platteland. Het initiatief is een ruimtelijke verbetering en draagt bij aan de beleving van het gebied.

5.4.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

1. er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
2. een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
3. voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
4. wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie en een lokale woonagenda opgesteld. Op 5 november 2015 is de Herziene woningbouwstrategie 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor Doetinchem betekent dit dat is ingestemd met een maximaal aantal

woningen. In de gemeente Doetinchem mogen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen toegevoegd worden.

De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is op 22 september 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Meer hierover in paragraaf 5.5.3 Herziene woningbouwstrategie 2019 en paragraaf 5.5.2 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025.

Onderzoek en conclusie

De voorliggende ontwikkeling zorgt voor de sloop van agrarische bebouwing en de realisatie van twee woningen. Het plan draagt bij aan de doelstellingen van de Regionale woonagenda, door de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt leegstand van bestaande bebouwing voorkomen. Daarnaast draagt het plan bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave door het toevoegen van twee extra woningen. Daarnaast ziet het plan in een kwalitatieve woningbehoefte 'landelijk wonen'.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden vier thema's, waarvan twee voor de ontwikkelingen in het plangebied van belang zijn. Dit zijn:

1. beherend ontwikkelen van stad en land;
2. kwaliteit en beleving.

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Kwaliteit en beleving

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

Onderzoek en conclusie

De Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente bevat geen specifieke voorwaarden voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Wel draagt de sanering van een agrarisch bedrijf, de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen en de beoogde landschappelijke inpassing bij de doelen van de gemeente. Het initiatief is een ruimtelijke verbetering en draagt bij aan de beleving van het gebied.

5.5.2 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025

Met de demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende regionale afspraken over het aantal nieuw te bouwen woningen, komt de nadruk meer te liggen op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. De lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld op 22 september 2016, is een lokale uitwerking van de opgaven zoals die in de Regionale woonagenda omtrent de kwaliteit van de woningvoorraad zijn benoemd. Het gaat hierbij om opgaven op het gebied van duurzaamheid en het langer zelfstandig thuis wonen.

In de lokale woonagenda wordt onder andere de ambitie uitgesproken dat de woningvoorraad in de gemeente Doetinchem bijdraagt aan energieneutraliteit van de gemeente Doetinchem in 2030 en wordt gekenmerkt door een hoge mate van levensloopbestendigheid om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Aan deze ambitie kan invulling worden gegeven door enerzijds alle nieuwbouwwoningen tot 2025 (bijna)energie neutraal te bouwen door vernieuwende concepten (zoals nul-op-de-meterwoningen en all-electricwoningen) toe te passen en anderzijds te voldoen aan de eisen van WoonKeur. Het laatste bedoeld als certificaat voor woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten.

Onderzoek en conclusie

De voorliggende ontwikkeling zorgt voor de sloop van agrarische bebouwing en de realisatie van twee woningen. Het plan draagt bij aan de doelstellingen van de Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025. Het plan draagt bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave door het toevoegen van twee extra woningen. Daarnaast ziet het plan in een kwalitatieve woningbehoefte 'landelijk wonen'.

5.5.3 Woningbouwstrategie 2019

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Woningbouwstrategie 2019 vastgesteld. De Woningbouwstrategie 2019 biedt ruimte om, onder bepaalde voorwaarden, nieuwe woningen te realiseren die aansluiten bij de vraag om in gemeente Doetinchem te wonen.

De afgelopen jaren waren er, vanwege afspraken binnen de Achterhoek, beperkte mogelijkheden om nieuwe woningen te realiseren. Naar aanleiding van recente onderzoeken, en signalen vanuit de samenleving, hebben Achterhoekse gemeenten nu meer ruimte om medewerking te verlenen aan het realiseren van nieuwe woningen die aansluiten bij de behoefte.

In de Woningbouwstrategie 2019 is opgenomen onder welke voorwaarden nieuwe woningen in gemeente Doetinchem gerealiseerd mogen worden. Ingediende plannen van particulieren, ontwikkelaars en gemeente Doetinchem zelf worden op basis van de Woningbouwstrategie 2019 beoordeeld. In de Woningbouwstrategie 2019 staat (samengevat) dat:

- de behoefte voor de nieuwe woning(en) moet zijn aangetoond;
- de nieuwe woning(en) in principe binnen de bebouwde kom wordt gerealiseerd;
- met het realiseren van de woning(en) de kwaliteit van de omgeving verbetert (bijvoorbeeld doordat een leegstaand en/of vervallen pand wordt omgebouwd naar woningen).

Behoeftewoningen in het buitengebied

Aangezien inbreiden voor uitbreiden gaat, kunnen nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied niet zonder meer worden gehonoreerd. Maar ook in het buitengebied kan zich de situatie voordoen, dat de realisatie van één of enkele woningen voordelen op andere gebieden met zich meebrengt, die pleiten voor medewerking. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om het saneren van asbest, het realiseren van milieu- en natuurdoelen, het versterken van landschappelijke of cultuurhistorische waarden en het voorkomen van oneigenlijk gebruik. In alle gevallen is maatwerk nodig en zal met de provincie moeten worden overlegd over het verlaten van het inbreidingsprincipe. Het criterium, dat de behoefte aan de nieuwe woningen moet worden aangetoond, blijft onverkort van kracht. Er is veel interesse in de beoogde woningen. Er is dan ook de verwachting dat de woningen na afronding van de planologische procedure op korte termijn worden verkocht en gerealiseerd. Het initiatief draagt bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

Overigens was splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied de afgelopen jaren onder de oude strategie mogelijk. Hiervoor was een reservering van 20 woningen beschikbaar, die nog niet geheel is gebruikt. Deze reservering vervalt. Splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden blijft in principe mogelijk.

Onderzoek en conclusie

De voorliggende ontwikkeling zorgt voor de sloop van agrarische bebouwing en de realisatie van twee woningen. De woningen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. Het plan draagt bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave door het toevoegen van twee extra woningen. Daarnaast ziet het plan in een kwalitatieve woningbehoefte 'landelijk wonen'. De kaders voor medewerking aan de

realisatie van woningen in het buitengebied zijn vastgelegd in de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' zoals hieronder in paragraaf 5.5.4. beschreven.

5.5.4 Notitie 'Wonen landelijk gebied Gemeente Doetinchem'

Op 2 maart 2023 heeft de gemeente Doetinchem de actualisatie van de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' vastgesteld. Aanleiding voor deze notitie was het besluit van 28 november 2019 over de woningbouwstrategie 2019 waarin het toevoegen van woningen in het landelijk gebied niet expliciet is opgenomen. Deze notitie biedt meer duidelijkheid over nieuwe woningen in het landelijk gebied. Op 2 maart 2023 is de notitie op enkele punten gewijzigd, deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor het voorliggende initiatief.

Centraal daarbij staat dat het toevoegen van nieuwe woningen geen doel op zich moet zijn, maar een middel om bij te dragen aan het waarborgen en versterken van de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijk gebied. Daarnaast staat centraal dat het landelijk gebied kortgezegd ook het landelijk gebied moet blijven. Voornoemde maakt dat ruimte wordt geboden voor het splitsen van bestaande burger- en bedrijfswoningen en voor het toevoegen van woningen als daarvoor agrarische bebouwing wordt gesloopt (functieverandering VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) naar wonen).

De voorwaarden die in deze notitie zijn opgenomen voor woningsplitsing en functieverandering van VAB naar wonen zijn waar mogelijk gebaseerd op bestaande regelingen/voorwaarden die daarmee een relatie kennen. Een belangrijke basis ligt in de nota van uitgangspunten die ten grondslag heeft gelegen aan het (vernietigde) bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. Daarnaast zijn de voorwaarden ook zodanig opgesteld dat de juiste kwaliteit woningen worden toegevoegd met name als het gaat om de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woning. Wat betreft het laatste wordt de wens uitgesproken dat het besef dat een duurzame woning bijdraagt aan het wooncomfort, het verminderen van de energielasten, het verhogen dan wel behouden van de waarde en het verbeteren van het milieu leidt tot initiatieven die verder gaan dan wat nodig zou zijn. Tot slot is binnen de voorwaarden in het bijzonder ook aandacht voor een goede ruimtelijke (landschappelijk en stedenbouwkundige) inpassing van de situatie na woningsplitsing of functieverandering van VAB naar wonen met ook aandacht voor een thema als natuur inclusiviteit. De voorwaarden zijn tegelijkertijd geen blijvend vaststaand gegeven. Er is, met in achtneming, van het doel en de uitgangspunten van voorliggende notitie onderbouwd maatwerk mogelijk en aanpassing van de voorwaarden is mogelijk als daar op basis van de uitvoering aanleiding voor zou zijn. Op de volgende pagina zijn de voorwaarden in deze notitie samenvattend opgenomen. Voor een toelichting op de voorwaarden wordt verwezen naar de betreffende delen van deze notitie.

1. In de basis geldt het volgende:

- a. Aangetoond is dat de te slopen opstallen legaal tot stand zijn gekomen en gedurende minimaal 3 jaar in gebruik zijn geweest ten dienste van het agrarische bedrijf; **Voldoet;**
- b. Vaststaat dat de bedrijfsvoering wordt beëindigd vóór vaststelling van het ruimtelijk plan dat de functieverandering naar wonen mogelijk maakt; **Voldoet;**
- c. De agrarische bestemming ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat het agrarisch bouwvlak in elk geval is verwijderd; **Het agrarisch bouwvlak wordt verwijderd. Daarnaast wordt de agrarische bestemming ter plaatse van de woningen omgezet naar een woonbestemming;**
- d. Aangetoond is dat het realiseren van de woning(en) met bijbehorende bouwwerken niet leidt tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. **In paragraaf 6.7 bedrijven en milieuzonering is onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat én bestaande bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd door het beoogde plan.**

2. De behoefte aan de te realiseren woning(en) moet zijn aangetoond. Daarom moet een onderbouwd verzoek om medewerking gezamenlijk worden ingediend door de eigenaar van locatie en de (potentiële) koper(s) van de te realiseren woning(en). **Er worden twee nieuwe vrijstaande woningen mogelijk gemaakt aan de rand van de kern. Gelet op de behoefte aan landelijk wonen sluit het plan goed aan op deze behoefte.**

3. Voor het realiseren van de woning(en) wordt een termijn gesteld van maximaal 1 jaar. **De kavels worden na afronding van de procedure te koop aangeboden, zodat er kort na afronding van de procedure door de kopers een omgevingsvergunning voor de bouw kan worden aangevraagd.**

4. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met uitzondering van monumentale en/of gebouwen met een cultuurhistorische waarde. In ruil daarvoor zijn maximaal vier zelfstandige woningen toegestaan verdeeld over maximaal twee woongebouwen (elk woongebouw maximaal 2 woningen) binnen de contouren van het voormalig agrarisch bouwvlak. Voor de realisatie van één woongebouw van 750 m³, moet minimaal 950 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. [Er wordt voldoende gesloopt voor de bouw van twee vrijstaande woningen.](#)
5. Als om bepaalde redenen de nieuwbouw van een woning niet kan plaatsvinden binnen het voormalig agrarisch bouwvlak, dan wordt bekeken of maatwerk kan worden geboden. [Niet van toepassing.](#)
6. De benodigde sloop voor de realisatie van het aantal gewenste woningen kan verdeeld over meerdere locaties plaatsvinden. Voor een slooplocatie geldt een sloopondergrens van minimaal 300 m². Planologisch wordt vastgelegd dat gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd. De bouw van de woning(en) vindt plaats op één locatie en voor deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m². [Niet van toepassing.](#)
7. Als op basis van een Rijks-of provinciale regeling een financiële vergoeding is of wordt toegekend voor het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten, dan moet worden aangetoond dat de realisatie van één of meerdere woningen noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen bekostigen. [Niet van toepassing.](#)
8. De te realiseren woning(en) moet(en) aardgasloos, levensloopbestendig, natuurinclusief en (bijna) energieneutraal zijn gebouwd en in ieder geval voldoen aan het Bouwbesluit. [Voldoet. In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat er wordt voldaan aan deze voorwaarden.](#)
9. De herontwikkeling van het erf wordt benut om ook de bestaande woning te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B. [Op welke wijze de bestaande woning kan worden verduurzaamd wordt nader onderzocht.](#)
10. Per woning (zowel bestaande als nieuw te bouwen) is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Als monumentale bebouwing en/of met een cultuurhistorische waarde op het erf aanwezig zijn, dan moeten deze gebruikt worden als bijbehorende bouwwerken. [Voldoet \(bijlage 1\).](#)
11. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige ruimtelijke (landschappelijke en stedenbouwkundige) inpassing. Daarvoor moet een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf-en landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld, welke voldoet aan bijlage 1, 2, 3 en 4. De landschappelijke inpassing moet gerealiseerd zijn binnen 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe bestemming (Wonen) en dient vervolgens in stand te worden gehouden. [Voldoet \(bijlage 1\).](#)

Conclusie

Ten aanzien van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat aan alle genoemde punten wordt voldaan en verder zijn uitgewerkt in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

5.5.5 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om de duurzaamheidsambities te behalen.

Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

Onderzoek en conclusie

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft de initiatiefnemer waar mogelijk al rekening gehouden met de ambitie van de gemeente om energieneutraal te willen zijn. Bijvoorbeeld de realisatie van zonnepanelen en collectoren. Dit kan vergunningsvrij als rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaarden. Het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren op monumenten is niet vergunningsvrij. Het realiseren van zonnepanelen op de grond is alleen toegestaan als er een omgevingsvergunning is aangevraagd. De gedachtegang is dat eerst het dak wordt gebruikt om zonnepanelen te realiseren en dat daarna eventueel nog zonnepanelen tot maximaal 100 m² op de grond gerealiseerd worden. De hoogte mag maximaal 1,5 meter zijn. Daarnaast dienen de zonnepanelen landschappelijk te worden ingepast.

5.5.6 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

1. het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
2. water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
3. met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
4. een goede communicatie opzetten (intern en extern);
5. water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
6. samenwerken en afstemmen;
7. balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 6.10 Water wordt nader op het aspect water ingegaan. Deze ruimtelijke onderbouwing sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

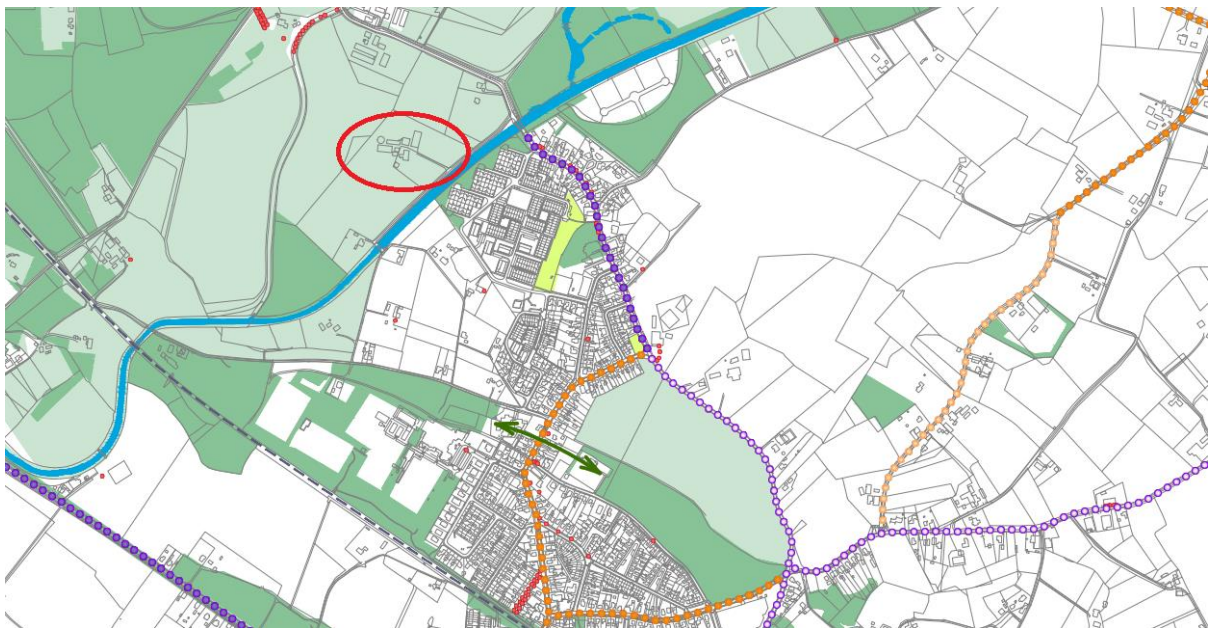
Onderzoek en conclusie

In het voorliggende plan wordt het hemelwater afgekoppeld en geïnfilteerd in de bodem. De poel zorgt daarnaast voor een optimale beleving van het water. Het plan draagt op deze manier bij aan de doelstelling zoals geformuleerd in het Rioleringsplan 2016-2020.

5.5.7 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel-ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

1. vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren;
2. verwoorden groene ambities en uitwerken naar concrete projecten en acties;
3. handvatten bieden voor afwegingen bij ruimtelijke claims, afstoten en verkoop van het openbaar groen;
4. functioneren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening;
5. mede richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.



Abbeelding 18: Uitsnede groenstructuurkaart, plangebied aangegeven met rode cirkel (Bron: gemeente Doetinchem)

Rivierduinen

De rivierduinen zijn gevormd door verstuing van zand uit de rivierbedding van de toenmalige Oer-Rijn. Deze duinen strekken zich uit van Doesburg tot in Duitsland en zijn nog goed zichtbaar in verschillende delen van de gemeente. In het verleden was het een logische plek voor mensen om te gaan wonen aan de rivier, maar wel met droge voeten. Zo liggen binnen de gemeente, Langerak, Wijnbergen, Doetinchem en Gaanderen in een lijn op de rivierduinen langs de Oude IJssel.

Bebouwingen en afgravingen hebben de gaafheid van de duinenreeks aangetast. De laatste jaren is er echter meer waardering gekomen voor de rivierduinen en wordt ingestoken op bescherming en herstel. Het gaat daarbij om twee verschillende aspecten. Allereerst de landschappelijke beleving van de rivierduinen als totaal. De hoger gelegen duinenreeks heeft een duidelijke richting en herkenbare verschijningsvorm van verstoven zandruggen, grotendeels nu met bos beplant. Reliëfverschillen, zichtbaarheid en beleving van het duin, en ontsnippering zijn aspecten die de herkenbaarheid vergroten.

Daarnaast zijn de duinen een waardevolle ecologische overgang naar de naastgelegen natte riviergronden. De zandige duingronden zijn van oorsprong arm en kennen een rijke schakering aan vegetatievormen in de overgang naar de voedselrijkere natte riviergronden. De verschillen hiertussen vergroten de biodiversiteit.

Onderzoek en conclusie

Het inrichtingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen. Het plan zorgt voor een versterking van de landschappelijke kwaliteiten door de sloop van de agrarische bebouwing en de landschappelijke inpassing van de kavels met inheemse gebiedseigen beplanting. De realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan / beplantingsplan kan worden geborgd met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Het voorliggende initiatief is hiermee in overeenstemming met het groenstructuurplan.

5.5.8 Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017-2020' en de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' vastgesteld. De gemeente biedt voor haar eigen inwoners en bezoekers een aantrekkelijke binnenstad waarbij bereikbaarheid en parkeren belangrijke pijlers zijn. Het parkeren biedt in en rond de binnenstad van Doetinchem, in de kernen van Wehl en Gaanderen en in woongebieden en buitengebied ondersteuning aan de daar aanwezige functies (zoals: wonen, winkelen, werken en recreëren). De parkeervisie is opgedeeld in vier pijlers:

1. **parkeerlocatie en kwaliteit:** alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
2. **doelgroep gericht:** per locatie hebben specifieke parkeedersgroepen prioriteit.
 - a. binnenstad - personeel en publiek;
 - b. woongebieden - bewoners en bezoek;
 - c. bedrijfsterreinen - personeel;
3. **flexibiliteit:** de uitvoering van de werkzaamheden uit de parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
4. **exploiteerbaarheid:** de parkeerexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor de automobilititeit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig worden beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, e.d. inzichtelijk maken.

Onderzoek en conclusie

Er zijn geen openbare wegen gelegen in het plangebied. Wel is het plangebied gelegen aan een ontsluitingsweg (Over de Beek). Het aantal verkeersbewegingen nemen beperkt toe, daarentegen nemen de verkeersbewegingen voor vrachtwagens af. De beperkte toename van de verkeersbewegingen kunnen zonder problemen worden afgewenteld op Over de Beek en de Kerkstraat.

Parkeren dient op eigen perceel plaats te vinden. Er is voldoende ruimte op eigen perceel voor de realisatie van de benodigde parkeergelegenheid (3 parkeerplaatsen per woning).

Hiermee vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 6.11 Verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten 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. Als dit zo is, blijkt dit uit de tekst onder het bepaalde aspect.

6.2 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. *Een m.e.r.-plicht:* voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
 - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
 - het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
 - of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
 - b. M.e.r. is verplicht bij een project:
 - als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
 - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
 - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.
3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
 - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).

4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een melding) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
- voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

Onderzoek en conclusie

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het initiatief is geen stedelijke ontwikkeling en ligt ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor er voor het initiatief geen m.e.r.-beoordelingsbesluit noodzakelijk is.

6.3 Bodem

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit en de noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek staan vermeld in onder meer de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet en het Bouwbesluit.

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door bijvoorbeeld grondverzet (het zogenaamde stand still-beginsel).

Onderzoek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door onderzoeksbureau De Klinker BV een bodemonderzoek verricht (kenmerk K21011961, d.d. 25 januari 2022), zoals opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat

- de bodem op de locatie bevat plaatselijk sporen beton, sporen baksteen en/of is zwak baksteen en/of betonhoudend;
- in de puinfundatie onder de asfaltverharding is geen asbest aangetoond;
- in de bodem ter plaatse van de ondergrondse hbo-tank is zowel in de grond- als in het grondwater geen verontreiniging aangetroffen met minerale olie;
- in de bodem ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolie tank is zowel in de grond als in het grondwater geen verontreiniging aangetroffen met minerale olie;
- ter plaatse van druppelzone AMM01 en AMM02 is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen;
- ter plaatse van druppelzone AMM03 zijn analytisch, in zee fractie 2-4 mm, een tweetal asbestdeeltjes aangetroffen. De gewogen asbestconcentratie is 0,6 mg/kg d.s.;

- in de bodem ter plaatse van de gedempte watergang is analytisch een verhoogd gehalte PAK (10 van VROM) aangetoond boven de achtergrondwaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- In de bovengrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond. In de ondergrond is, plaatselijk, een licht verhoogd gehalte kobalt aangetoond boven de achtergrondwaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetoond;
- Plaatselijk, ter plaatse van peilbuis D1, is in het grondwater een verhoogd gehalte aan cadmium en nikkel aangetoond boven de streefwaarde. In peilbuis H1 zijn geen verhoogde gehalten boven de streefwaarde aangetoond;
- De aangetroffen gehalten zijn van dien aard dat de onderzoeksinspanning niet hoeft te worden herzien.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Grondverzet

Indien er grondverzetwerkzaamheden plaatsvinden, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd en/of elders worden toegepast. De regels van de Nota bodembeheer regio Achterhoek en het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Voor het afvoeren en toepassen van grond kan mogelijk aanvullend bodemonderzoek nodig zijn.

6.4 Akoestiek

6.4.1 Wegverkeerslawai

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen opgenomen.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Daar waar geen sprake is van een wettelijke onderzoekszone moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening het aspect akoestiek ook afgewogen worden.

De twee nieuw te realiseren vrijstaande woningen zijn geluidsgevoelige functies. De afstand tussen de Kerkstraat buiten de bebouwde kom en de nieuwe woningen is 180-190 meter. Hiermee vallen de nieuwe woningen binnen de onderzoekszone (200 meter) van de Kerkstraat. Uit het verkeersmodel blijkt dat op dit deel van de Kerkstraat circa 2600 motorvoertuigen per etmaal rijden.

Gezien deze verkeersaantallen en de afstand tussen de weg en de nieuwe woningen is het op voorhand vast te stellen dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen onder de voorkeursgrenswaarde blijft. De ontsluitingsweg Over de Beek is alleen bereikbaar voor bestemmingsverkeer waardoor op voorhand kan worden gesteld dat er kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

6.4.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van 100 meter van de spoorlijn Arnhem – Doetinchem – Winterswijk. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn bedraagt circa 3,1 km. Er is geen aanvullend akoestisch onderzoek nodig in het kader van railverkeerslawaai. Industrielawaai komt aan de orde in paragraaf 6.7 (bedrijven en milieuzonering). Wegverkeerslawaai is geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

6.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

NIBM-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	22,4
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
	Maximale bijdrage extra verkeer	
	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 19: Uitsnede resultaten NIBM tool

Atlas Leefomgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van Atlas Leefomgeving (Rijksoverheid) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM10), fijnstof (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) ter plaatse van het plangebied bedragen respectievelijk 15 µg/m³ PM10, <5 µg/m³ PM2,5 en <10 µg/m³ NO2. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Ook op basis van de Atlas Leefomgeving kan worden geconcludeerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes (weg, water, rail en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden LPG-tankstations van belang. Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen', het besluit externe veiligheid transportroutes en de wet basisnet van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10-5 (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10-6 (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere woningen, scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

Gemeentelijk beleid

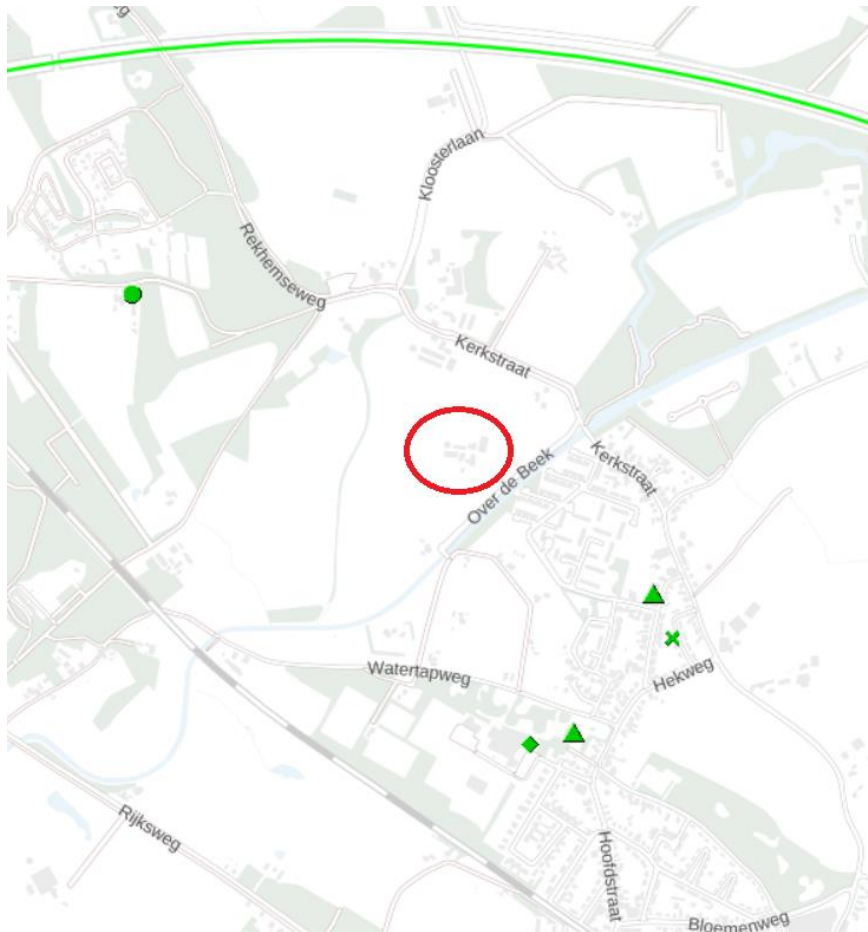
Door de gemeente Doetinchem is 'Het Extern Veiligheidsbeleid' vastgesteld d.d. 19 december 2013. De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daar waar de gemeente als bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft maakt zij in dit beleidsdocument keuzes op het gebied van externe veiligheid. Die keuzes hebben de vorm van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities:

1. Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Doetinchem drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en buitengebied.
2. Een balans dient gevonden te worden tussen enerzijds wonen en werken en anderzijds veiligheid en risico, waarbij de nadruk ligt op veiligheid.
3. In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.

4. Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is mogelijk, hiervoor is het A18 Bedrijvenpark aangewezen.
5. Op het bedrijventerrein en in het buitengebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
6. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente vooral aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.
7. Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Onderzoek

Op de navolgende uitsnede van de risicokaart is de ligging van het projectgebied met een rode cirkel aangegeven.



Afbeelding 20: Uitsnede risicokaart (bron: Atlas leefomgeving)

Inrichtingen

In het plangebied en in de omgeving liggen (binnen de invloedzone/op relatief korte afstand) geen risicovolle inrichtingen (bedrijven).

Buisleidingen

In het plangebied en in de directe omgeving hiervan liggen geen buisleidingen, die een risico opleveren.

Transport

Uit de toetsing aan het basisnet spoor, weg en water blijkt dat de omliggende transportwegen met uitzondering van de A18 niet zijn aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. De A18 maakt deel uit van het transport netwerk van gevaarlijke stoffen. De snelweg heeft een maximale plaatsgebonden risicocontour van 82 meter. Door de afstand van circa 940 meter tot het plangebied wordt geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over snelweg niet van invloed is op het plangebied.

Conclusie

Plaatsgebonden risico

Binnen het plangebied en omgeving zijn geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

Het plan is niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist.

Op basis van de toetsing aan de risicokaart van de provincie Gelderland, Basisnet spoor, weg en water en de informatie van de gemeente Doetinchem kan worden geconcludeerd dat rondom de locatie geen bronnen bevinden die invloed uitoefenen op de veiligheid ter plaatse van het plangebied.

Het aspect 'externe veiligheid' levert dan ook geen belemmeringen op voor het onderhavige plan.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

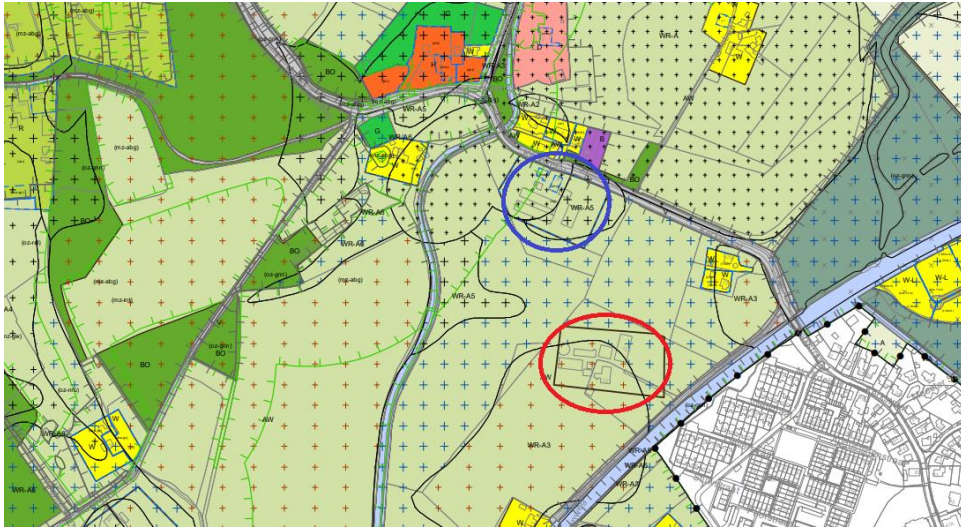
Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor de bepaling van de richtafstanden van veehouderijen wordt voor wat betreft het aspect geur niet uitgegaan van de VNG-uitgave maar van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Uit jurisprudentie volgt, dat indien tussen de veehouderij en een geurgevoelig object de in de Wgv genoemde afstand wordt aangehouden, in beginsel moet worden aangenomen dat bij het geurgevoelige object een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Onderzoek

Het plan voorziet in de sloop van agrarische bebouwing (stallen) en de bouw van twee vrijstaande woningen. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de vestiging van nieuwe milieugevoelige functies waardoor er alleen sprake is van inwaartse zonering.

In de omgeving van het plangebied is een (agrarisch)bedrijf en woningen van derden gelegen. Het volgende bedrijf is relevant voor de beoordeling:

- Kerkstraat 8, Gaanderen (blauwe cirkel onderstaande afbeelding)



Afbeelding 21: Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Kerkstraat 8

Het pluimveebedrijf aan de Kerkstraat 8 houdt uitsluitend dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Echter de geurbelasting op de beoogde woningen hoeft niet te worden bepaald omdat de woningen worden gebouwd op een kavel die op 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij, de woningen worden gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, zie artikel 14, lid 2 van de Wgv. In deze situatie moet getoetst worden aan een vaste afstand van 50 meter voor woningen buiten de bebouwde kom en daar wordt ruimschoots aan voldaan. Aan de overige richtafstanden voor stof, geluid en gevaar wordt ook ruimschoots voldaan (werkelijke afstand circa 185 meter tot dichtstbijzijnde stal).

Conclusie

Milieuzoneringen vormen geen belemmering voor onderhavig plan omdat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat nabij de beoogde woningen en omliggende bedrijven niet worden belemmerd in de huidige bedrijfsvoering.

6.8 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vlermuizen, huismus, gierwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

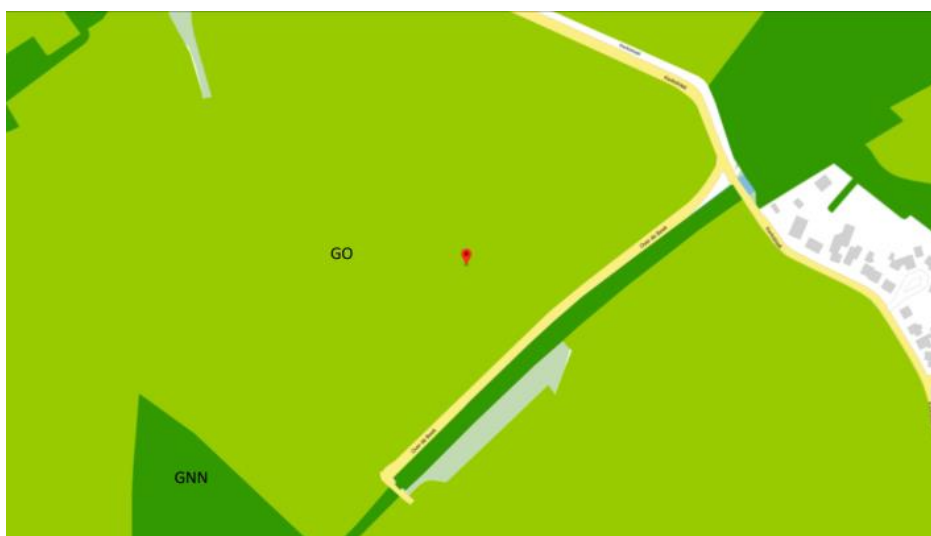
Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

Ligging t.o.v. het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk, maar binnen de Groene Ontwikkelingszone. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren liggen op minimaal 200 meter afstand van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 22: Uitsnede Omgevingsverordening (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt volledig binnen de Groene Ontwikkelingszone maar ligt buiten Natura 2000-gebied. In de Omgevingsverordening zijn de volgende regels opgenomen voor GO:

Artikel 2.52 (beschermen Groene ontwikkelingszone)

1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
 - a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
 - b. de samenhang niet verloren gaat.
2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken.

Artikel 2.53a (onderzoek kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone)

1. Bij toepassing van artikel 2.52 bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de resultaten van het onderzoek naar de te verwachten effecten van die activiteit of ontwikkeling op de oppervlakte, samenhang en kwaliteit van de Groene ontwikkelingszone.
2. In de beschrijving van de onderzoeksresultaten worden in ieder geval betrokken de in het gebied aanwezige:
 - a. actuele en potentiële natuurwaarden;
 - b. in de bij of krachtens de Wet natuurbescherming aangewezen beschermde soorten en soorten van nationale Rode Lijsten; en
 - c. ecologische samenhang.
3. Voor zover de ontwikkeling of activiteit daar effect op kan hebben, wordt in de beschrijving van de onderzoeksresultaten betrokken de in het gebied aanwezige:
 - a. kwaliteit van water, bodem en lucht;
 - b. stilte, rust en duisternis; en
 - c. landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische, bodemkundige waarden en het reliëf.

Kernkwaliteiten deelgebied 36 Boven Slinge en Slangenburg

Voor dit deel van de Groene Ontwikkelingszone zijn de volgende kernkwaliteiten voor natuur en landschap vastgesteld:

- Overwegend kleinschalig kampenlandschap en wat grootschaliger heideontginnings- en ruilverkavelingslandschap met de Boven-Slinge;
- De evz Boven-Slinge verbindt dit gebied met het land van Winterswijk en Duitsland; modellen: das, kamsalamander, ijsvogelvlinder en winde;
- De evz Oude IJssel-oost verbindt dit gebied met de IJssel en de Veluwe en naar het zuiden met Duitsland; modellen: das en winde;
- De evz Montferland - De Wrange verbindt Slangenburg met Montferland; model: das;
- Parel Slangenburg: oud bos op vochtige leemgrond met een rijke ondergroei, oud landgoed met abdij;
- Parel De Zumpe: kwelgebied met waardevol beek begeleidend bos en broekbos en een klein deel schraal grasland; goede amfibieënpopulatie met o.m. kamsalamander;
- Leefgebied steenuil;
- Leefgebied kamsalamander;
- Bijzondere, langgerekte dekzandrug: Romienendiek aan de noordzijde;
- Bij Aalten de rand van het Oost-Nederlands Plateau met duidelijk herkenbaar

hoogteverschil; onderdeel van Nationaal Landschap Winterswijk;

- Cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de landgoederen, beken, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels en boerderijen;
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir.

Toetsing aan beleid

Voor de bescherming van de Groene Ontwikkelingszone heeft de provincie Gelderland beleidsregels vastgesteld in de Omgevingsverordening Gelderland. Deze beleidsregels zijn als volgt:

Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:

- a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
- b. de samenhang niet verloren gaat.

De genomen maatregelen voor de versterking van de Groene Ontwikkelingszone worden gepresenteerd in een versterkingsplan. Dit plan gaat in op de volgende aspecten:

- a. hoe verzekerd is dat de versterking wordt uitgevoerd;
- b. hoe monitoring van en rapportage over de uitvoering van de versterking plaatsvinden;
- c. hoe de natuur wordt ingericht en beheerd gedurende de ontwikkeltijd;
- d. de locatie waar de nadelige gevolgen voor de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de Groene ontwikkelingszone optreden; en
- e. de locatie waarop de versterking plaatsvindt.

Het initiatief, de bouw van twee woningen na beëindiging van het agrarisch bedrijf en de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, is een positieve ontwikkeling en draagt bij aan de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het gebied. Het inrichtingsplan (bijlage 1) kan worden gezien als versterkingsplan waarin duidelijk wordt toegelicht op welke wijze er een landschappelijke verbetering wordt gerealiseerd en daarmee een bijdrage aan de ontwikkelingsdoelen van het gebied.

Effecten Natura 2000-gebieden

Gelet op de beoogde ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebieden is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase om na te gaan of de ontwikkeling tot een toename van stikstofdepositie op gevoelige Natura 2000-gebieden leidt. Deze berekeningen zijn als bijlagen (3, 3a en 3b) opgenomen. Uit de rekenresultaten van Aeries-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Soortenbescherming

Het plangebied is op 14 april 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties (bijlage 4).

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats,

bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Vermoedelijk nestelen er vogels in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar er nestelen mogelijk ook vogels waarvan de nestplaats (jaarrond) beschermd is (huismus). Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van een bezet vogelnesten uitgesloten kan worden. Om vast te kunnen stellen of er huismussen in het plangebied nestelen, waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van de ligboxenstal en schuur wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de ligboxenstal en schuur vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

6.9 Water

6.9.1 Waterbeheerplan 2022-2027

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn. Vanuit de primaire taakgebieden zijn dit in de planperiode 2022-2027:

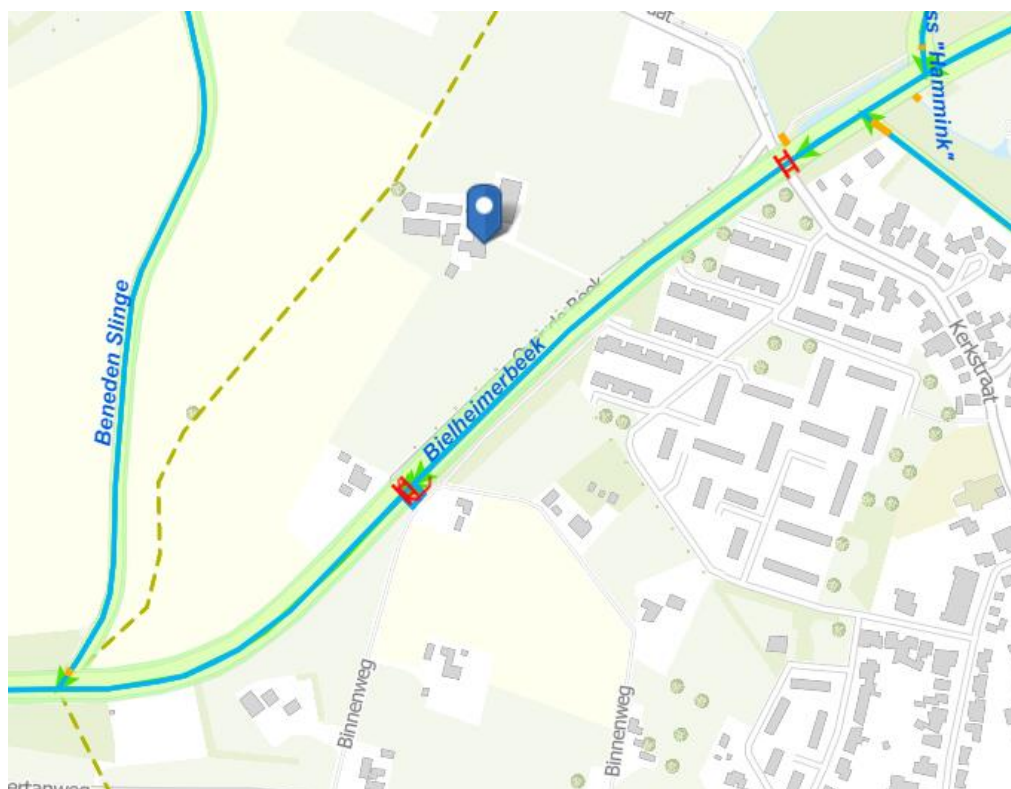
1. Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: **Veilig water**;
2. Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: **Voldoende water**;
3. Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: **Schoon water**;
4. Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: **Afvalwater**;
5. Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: **Vaarwegbeheer**.

Voor het plangebied Over de Beek 12, Gaanderen staan in het beheerplan geen specifieke doelstellingen beschreven.

De ontwikkeling sluit aan op de algemene doelstellingen zoals aangegeven in het plan.

6.9.2 Watersysteem

Op basis van onderstaande uitsnede van de legger van het waterschap is gebleken dat er in het plangebied geen watersystemen aanwezig zijn.



Afbeelding 23: Uitsnede legger (Bron: Waterschap Rijn en IJssel)

6.9.3 Gemeentelijk Rioleringsplan

In paragraaf 5.5.6 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 is het rioleringsplan van de gemeente Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

6.9.4 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. Deze toets is in de navolgende tabel opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	1. Nee 2. Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Nee 2. Nee 3. Nee

Ruimtelijke onderbouwing Over de Beek 12, Gaanderen

Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Oppervlaktewater- kwaliteit	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?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. 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?	1. Nee 2. Nee
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?	1. Nee 2. 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

Afbeelding 24: Watertoets (Bron: Waterschap Rijn en IJssel)

De beoogde ontwikkeling zorgt door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen door een afname van het verhard oppervlak. De opvang van het hemelwater bij zowel de bestaande woning als de nieuwe woningen worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

Toename afwater:

In de huidige situatie wordt het afvalwater van de bedrijfswoning afgevoerd naar het riool. In de toekomstige situatie geldt deze afvoer voor in totaal drie woningen (één bestaande en twee nieuwe woningen). De nieuwe woningen kunnen evenals de bestaande woning worden aangesloten op het bestaande riool. De kosten voor de aansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Grondwaterkwaliteit

Het plangebied is gelegen binnen het intrekgebied. De beoogde ontwikkeling, de sanering van een agrarisch bedrijf en de bouw van twee vrijstaande woningen, heeft geen negatieve gevolgen voor het intrekgebied.

6.10 Archeologie en cultuurhistorie

Het gemeentelijke beleid van archeologie en cultuurhistorie sluit aan bij het provinciale beleid van deze aspecten. In de volgende twee paragrafen wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

6.10.1 Archeologisch erfgoed

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden moeten als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen.

Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De 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.

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Doetinchem een archeologische beleidskaart laten opstellen door adviesbureau RAAP, waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn.

De archeologische beleidskaarten zijn op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek. De geldende meest recente versie van de kaarten vastgesteld op 30 maart 2020 is terug te vinden op de website van de gemeente.

De uitgangspunten voor het archeologiebeleid sluiten aan bij het beleid, dat regionaal is opgesteld.. Dit beleid staat in de nota 'Archeologie met beleid. Afwegingskader voor archeologiebeleid in de Regio Achterhoek' (vastgesteld in 2013). Dit beleid geeft een verlichting van de grenzen voor archeologisch onderzoek. De gebieden zoals deze in de archeologische beleidskaarten onderscheiden zijn, veranderen hier niet door. Wel zijn er nu in de basis 5 verschillende niveaus van bescherming. Het plangebied is op basis van de beleidskaart gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting.

Bureauonderzoek

Het plangebied is gelegen op dekzandwelingen met een oud-bouwlanddek en op een terrasvlakte bedekt met dekzand. Al op de kaart van 1822 is een erf aangegeven ter hoogte van het huidige erf; De Huuthorst. Het is mogelijk dat dit erf een middeleeuwse voorganger heeft. In de omgeving van het plangebied is bouwmetaal uit de Middeleeuwen aangetroffen, maar er zijn ook oudere vondsten gedaan uit de Bronstijd. Op basis van de beschikbare gegevens krijgt het plangebied daarom een hoge verwachting voor resten uit alle periodes vanaf het Laat-Paleolithicum.

De huidige bebouwing heeft de bodem tot minimaal 45 en maximaal 220 cm-mv verstoord als gevolg van de aanleg van funderingen en kelders. In de geraadpleegde dossiers is aangegeven dat de bodemafsluiting uit zand bestaat, waarvoor de ondergrond tot op de vaste grondlaag afgegraven is (aangegeven op 60 cm-mv).

Booronderzoek

In het plangebied is in alle boringen sprake van een subrecente bouwvoor waarin in boring 3, 4 en 8 modern betonpuin en baksteenpuin aangetroffen is. Onder de subrecente ophoging is in boring 1 tot en met 6 sprake van een sterk gevlekte menglaag (A/C-horizont) waarbij de oorspronkelijke eerdlaag en de top van het dekzand met elkaar vermengd zijn. De menglaag is aangetroffen op dieptes variërend van 40 cm-mv in boring 4 tot 80 cm-mv in boring 1 en is gemiddeld 20 tot 35 cm dik. In boring 8 bestaat de bodemopbouw onder de graszode tot 80 cm-mv uit een sterk gevlekte subrecente ophogingslaag met brokjes beton en kiezels waarna de ophoging scherp over gaat in het onderliggende dekzand. In de overige boringen is de top van het dekzand aangetroffen op dieptes variërend van 65 cm-mv in boring 6 tot 110 cm-mv in boring 1. Het grote verschil in diepte is afhankelijk van hoe diep de bodem ter plaatse verstoord is.

Conclusie

Vanwege de grote mate van bodemverstoring waarbij de oorspronkelijke bodemopbouw en de eerdlaag grotendeels verloren zijn gegaan, is de kans dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan gering. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk en plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Te allen tijde moet rekening worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10): Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

6.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de nota cultuurhistorie 'Continuïteit in Karakter' (vastgesteld 21 september 2017) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2013 (vastgesteld 30 mei 2013).

Voor al deze locaties is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Voor de locaties waar alleen het gebouw cultuurhistorisch waardevol is, daar ligt de aanduiding alleen op het gebouw. Daar waar de gehele ensemble beschermd moet worden, ligt de aanduiding over het gehele perceel. Aan deze aanduiding wordt een sloopvergunningstelsel gekoppeld. Dit houdt in dat zonder vergunning van de gemeente geen sloopwerkzaamheden mogen plaatsvinden. De voornaamste doelen van de sloopvergunning zijn bescherming tegen ernstige aantasting en voorkomen van sloop van de cultuurhistorisch waardevolle panden.

Een sloopvergunning is geen sloopverbod. Er kunnen redenen zijn dat er toch tot geheel of gedeeltelijk sloop moet worden overgegaan. In dat geval moet die eventuele sloop in goede orde gebeuren met behoud van de cultuurhistorische waarden. De commissie Welstand en Monumenten of vergelijkbaar orgaan zal bij een aanvraag om een sloopvergunning eerst nagaan of de gewenste aanpassing aan het pand geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde.

Als de aanduiding geldt voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken, dan is ruimer gebruik mogelijk. De regeling voor ander gebruik (onder andere beroep en/of bedrijf aan huis) die normaal alleen voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij woningen geldt, is hier ook toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor de woning zelf die de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' heeft, is het mogelijk een andere bouwaanduiding te krijgen. Dit wil zeggen dat een woning bijvoorbeeld van vrijstaand mogelijk een twee-aaneen (twee-onder-een-kap) woning wordt.

De genoemde ruimere mogelijkheden zijn alleen mogelijk als duidelijk vaststaat dat dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand.

Voor de adressen waar de waarde ook in het ensemble zit, geldt de regeling voor gebouwen ook. Maar voor deze gevallen wordt een specifieke regeling getroffen voor behoud van het ensemble. Deze regeling houdt in dat voor elk ensemble maatwerk wordt geleverd voor situeringsmogelijkheden van bijgebouwen. Deze situeringsmogelijkheden bij de ensembles kunnen afwijken van de situeringsmogelijkheden voor bijgebouwen bij andere gebouwen/erven. Deze afweging is gebaseerd op het zicht/de beleving vanuit de openbare ruimte.

De gemeente wil voorkomen dat een te ruim aanwijzings- en beschermingsregime het enthousiasme bij eigenaren om de cultuurhistorische waarden van hun pand te koesteren zal doen afnemen. Met bovengenoemde beschermingsregime en regeling is de gemeente van mening dat de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan voldoende worden beschermd.

Conclusie

Zowel binnen het plangebied als in de directe omgeving is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is een ruimtelijke verbetering.

6.11 Verkeer en parkeren

Wegcategoriseringplan

In het wegcategoryseringsprogramma zijn de verschillende wegen (binnen en buiten de bebouwde kom) in Doetinchem ingedeeld in een drietal categorieën.

1. Stroomwegen (autosnelweg A18)
2. Gebied ontsluitingswegen (50 km wegen)
3. Erftoegangswegen 30 km wegen)

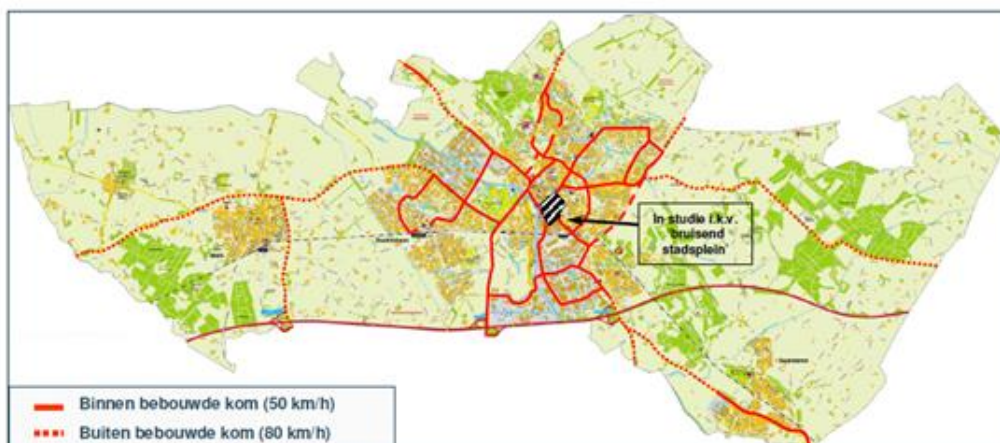
Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen de gemeente Doetinchem zijn bepaald in het Wegcategoryseringsplan:

1. de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijnsnelheid 'afdwingen';
2. herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
3. de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
4. de weg moet na realisatie goed te beheren zijn (beheerbewust ontwerpen);
5. snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedsontsluitingswegen waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

De meeste woonstraten in de gemeente Doetinchem zijn inmiddels aangewezen tot 30 km/uur gebied. Niet alle straten voldoen al helemaal aan de bijbehorende inrichtingseisen. De komende jaren zullen bij groot onderhoud steeds meer woonstraten worden ingericht tot 30 km/uur straat.

De gebiedsontsluitingswegen zijn bedoeld om het verkeer uit de woongebieden verwerken richting bijvoorbeeld de snelweg A18. Het is duidelijk welke wegen dit zijn maar ook deze voldoen nog niet allemaal aan de gestelde eisen. Niet alle gebiedsontsluitingswegen hebben bijvoorbeeld aparte fietspaden.

Gebiedsontsluitingswegen gemeente Doetinchem



Afbeelding 25: De gebiedsontsluitingswegen in Doetinchem

Voor beide categorieën geldt dat de kwaliteit van de leefomgeving moet centraal staan. Een duidelijk onderscheid aanbrengen tussen de verschillende verkeersruimtes zorgt er voor dat de verkeersdeelnemer duidelijk zijn plek en die van anderen op de weg weet en zo de verkeersruimte op de juiste wijze gebruikt. Op drukke erftoegangsstraten is het belangrijk dat voetgangers veilig kunnen lopen op een trottoir. Voor rustige erftoegangsstraten kan worden overwogen alle verkeersdeelnemers gebruik te laten maken van dezelfde ruimte. Een smalle weg die gebruikt wordt door iedereen leidt tot een lagere rijsnelheid. Fysieke maatregelen als drempels ondervinden een steeds grotere weerstand bij de gebruikers en omwonenden en hulpdiensten. Ze leiden tot trillinghinder en toename van de geluidsoverlast. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bijeffecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten.

Parkeren

De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem, zal aangehouden worden. Hierbij is gekozen voor een dynamische verwijzing naar dit beleidsdocument (in lijn met jurisprudentie van de ABRS, ECLI:NL:RVS:2015:2837). Het moet met een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd worden. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft.

Spoorweg

Doetinchem ligt aan de spoorlijn Arnhem - Winterswijk. Binnen de gemeentegrenzen liggen 4 stations. Wehl, Doetinchem -De Huet, Doetinchem en Gaanderen.

Onderzoek en conclusie

Er zijn geen openbare wegen gelegen in het plangebied. Wel is het plangebied gelegen aan een ontsluitingsweg (Over de Beek). Het aantal verkeersbewegingen nemen beperkt toe, daarentegen nemen de verkeersbewegingen voor vrachtwagens af. De beperkte toename van de verkeersbewegingen kunnen zonder problemen worden afgewenteld op Over de Beek en de Kerkstraat.

Parkeren dient op eigen perceel plaats te vinden. Er is voldoende ruimte op eigen perceel voor de realisatie van de benodigde parkeergelegenheid (3 parkeerplaatsen per woning).

Hiermee vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering.

6.12 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een planologische wijziging dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal (waaronder eventuele planschade).

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen voor de realisatie van het beoogde plan. De kosten, zoals de sloop

van de voormalige agrarische bebouwing, zijn lager dan de opbrengsten. Daardoor kan worden geconcludeerd dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is meerdere keren besproken met de omwonenden / belanghebbenden in de directie omgeving. De omwonenden zijn persoonlijk door de initiatiefnemer geïnformeerd en hebben positief gereageerd op de beoogde plannen. Er zijn tijdens deze gesprekken geen wensen of bedenkingen naar voren gebracht door omwonenden. De sanering van het bedrijf en kleinschalige woningbouwontwikkeling zien alle omwonenden als een wenselijke ontwikkeling. Daarmee kunnen we concluderen dat de beoogde functie een beter passende functie is en er draagvlak is in de omgeving voor de beoogde ontwikkeling.

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsplan
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Stikstofrapportage
Bijlage 3a	Berekening stikstof gebruiksfase
Bijlage 3b	Berekening stikstof realisatiefase
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
Bijlage 5a	Boorstaten verkennend booronderzoek