

## **Toelichting planonderdelen 'wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2024-2**

### *Vooraf*

Dit document bevat een toelichting en beschrijving van de verschillende wijzigingen die onderdeel zijn van het genoemde wijzigingsbesluit van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem (de planonderdelen). Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- de planonderdelen die op verzoek van derden onderdeel zijn van de wijziging;
- de planonderdelen die op initiatief van de gemeente onderdeel zijn van de wijziging.

### *Informatie in dit document*

In dit document is per onderdeel de volgende informatie opgenomen:

- A. Korte beschrijving van het plan met daarbij een beschrijving wat de wijziging van het omgevingsplan omvat;
- B. Ingeval van een verzoek van derden de argumenten waarom medewerking is verleend (via een principebesluit). Ingeval van een locatie/onderwerp op initiatief van de gemeente de motivering waarom de locatie/het onderwerp is opgenomen;
- C. (eventuele) kanttekeningen;

### *Onderdelen op verzoek van derden*

Hieronder zijn de locaties opgenomen die op verzoek van derden onderdeel zijn van de genoemde wijziging:

1. Akkermansweg 2, Gaanderen;
2. Bultensweg 12 + 14, Doetinchem.

### *Onderdelen op initiatief van de gemeente*

Hieronder zijn de locaties/onderwerpen opgenomen die op initiatief van gemeente onderdeel zijn van de genoemde wijziging:

1. Wijzigen regels met betrekking tot evenementen.

## ONDERDELEN OP VERZOEK VAN DERDEN

### 1. Akkermansweg 2, Gaanderen

#### A. Planbeschrijving

Initiatiefnemer exploiteert aan de Akkermansweg 2 te Gaanderen een melkrundveehouderij. Een aantal oudere voeropslagen is aan vervanging toe omdat de draagkracht niet toereikend is voor de asdruk van de voerwagen. Bij de afweging om deze opslagen te vernieuwen komt gelijk de wens naar voren om de voeropslag uit te breiden en deze zoveel mogelijk te concentreren op één plaats op het erf, zodat het bedrijf efficiënter ingedeeld wordt. Om dit mogelijk te maken wordt het agrarisch bouwvlak verschoven. Ook komt een bestaande voeropslag, die momenteel buiten het is gesitueerd, hiermee binnen het bouwvlak te liggen.

#### Huidige situatie



Beogde situatie



- Te knippen
- Te plakken



- Rode beuk
- Beuk
- Eik
- Knotwilg
- Lei Platanen
- Beukenhaag

Figuur: Luchtfoto met recent aangebrachte beplanting.

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'</li> <li>• Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 6'</li> <li>• Aanduiding 'Bouwvlak'</li> <li>• Maatvoering 'maximum aantal bedrijfswoningen: 2'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'</li> <li>• Gebiedsaanduiding 'overige zone – reliëf'</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Agrarisch bedrijf'</li> <li>• 'Archeologische verwachtingswaarde 6'</li> <li>• 'Bouwvlak'</li> <li>• 'Maximum aantal woningen 2'</li> <li>• 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten'</li> <li>• 'Reliëf'</li> <li>• 'Landschappelijke inpassing'</li> <li>• 'Bergingscapaciteit hemelwater'</li> </ul> <p><i>*aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.</i></p>

### Huidige planologische regeling



### **B. Argumenten medewerking**

#### *1. Het veranderen van het bouwvlak past binnen het gemeentelijk beleid.*

Op basis van de beleidsregel '[Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021](#)' kan bepaald worden of meegewerkt kan gaan worden aan ontwikkelingen. Voorliggend project wordt aangemerkt als het 'veranderen of vergroten van bouwvlak' zoals opgenomen in de genoemde beleidsregel. De vormverandering van het bouwvlak past binnen de gestelde voorwaarden. Ten aanzien van deze ontwikkeling is een onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is goedgekeurd en heeft de basis gevormd voor het opstellen van de omgevingsplanwijziging die nu aan u voor ligt.

### **C. Kanttekeningen**

#### *1. Alle voeropslag moet binnen het nieuwe agrarisch bouwvlak komen te liggen*

Met de verandering van het agrarisch bouwvlak komt de oude locatie van de voeropslag buiten het bouwvlak te liggen. In de situatie na de omgevingsplanwijziging moet de opslag, inclusief

de nieuwe kuilvoerplaten, weer binnen het agrarisch bouwvlak vallen. Daartoe is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de omgevingsplanregels. Hierin staat dat het nieuwe deel van het agrarisch bouwvlak pas als zodanig gebruikt mag worden, wanneer de voeropslag op de oude plek verwijderd is.

#### **D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen**

##### *Provincie Gelderland*

De provinciale belangen 'Landschap' en 'Klimaatadaptatie' zijn op dit project van toepassing. De provincie heeft in een pré-advies laten weten dat het aspect 'Landschap' voldoende is meegewogen. Met betrekking tot het aspect 'Klimaatadaptatie' heeft de provincie gevraagd om in de onderbouwing een toelichting te geven op de maatregelen die worden getroffen om de risico's vanwege de klimaatverandering te voorkomen of beperken. Hierop is de onderbouwing aangevuld met een extra toelichting met betrekking tot klimaatadaptatie (6.10.4).

##### *Waterschap Rijn en IJssel*

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 25 juli 2024 per mail aangegeven akkoord te zijn met de onderbouwing.

## 2. Bultensweg 12+ 14, Doetinchem

### A. Planbeschrijving

De initiatiefnemers en eigenaren van de percelen behorende bij Bultensweg 12 en 14 in Doetinchem zijn voornemens om 3 nieuwe woningen te realiseren in twee woongebouwen. Deze ontwikkeling is mogelijk door sloop van (voormalig) agrarische bebouwing en zal in fases uitgevoerd worden. Beide erven samen vormden één gezamenlijk agrarisch bedrijf en zijn sinds 1911 familiebezit. Op het perceel behorende bij Bultensweg 12 is nog sprake van een kleinschalig loonbedrijf. Deze activiteiten mogen nog worden voortgezet door de huidige bewoners op basis van persoonsgebonden overgangsrecht. Na volledige bedrijfsbeëindiging zal hier de overige sloop van de bedrijfsgebouwen plaatsvinden en ontstaat een bouwkael voor een vrijstaande woning met bijgebouw. Op de gronden behorende bij Bultensweg 14 vinden sinds 2005 geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. De aanwezige ligboxenstal is vanwege de slechte staat reeds gesloopt. Het woongebouw met twee woningen aan de Bultensweg 14 en bijbehorende bijgebouwen worden wel zo spoedig mogelijk ontwikkeld, zodat de huidige bewoners er zo snel mogelijk kunnen gaan wonen.

#### Huidige situatie



Overzicht ontwikkelgebieden



Luchtfoto met kadastrale grens tussen Bultensweg 12 (noorden) en Bultensweg 14

Beoogde situatie



Overzicht te slopen bebouwing



Ontwikkeling Fase 1 (woongebouw met 2 woningen Bultensweg 14 en uitgestelde sloop bedrijfsgebouwen Bultensweg 12)



Ontwikkeling Fase 2 (sloop bedrijfsbebouwing Bultensweg 12 en ontwikkeling bouwkaavel)



## Huidige planologische regeling



Uitsnede plankaart beheersverordening 'Landelijk gebied 2020 – reparatie 2022'

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging
<ul style="list-style-type: none"><li>• Agrarisch</li><li>• Waarde – Archeologische verwachting 6</li><li>• Bouwvlak</li><li>• Koppelteken tussen twee bouwvlakken</li><li>• Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Agrarisch bedrijf</li><li>• Wonen</li><li>• Archeologische verwachtingswaarde 6</li><li>• Bouwvlak</li><li>• Nieuwe risicobronnen uitgesloten</li><li>• Vrijstaand</li><li>• Woongebouw VAB</li><li>• Bouwaanduiding maximaal aantal woningen 1</li><li>• Bouwaanduiding maximaal aantal woningen 2</li><li>• Goothoogte 4,5 m</li><li>• Bouwhoogte 10 m</li><li>• Landschappelijk inpassing</li><li>• Bergingscapaciteit hemelwater</li></ul>

### A. Argumenten medewerking

#### 1. Er vindt op de locatie een flinke kwaliteitsverbetering plaats

Op de locatie Bultensweg 12 en 14 was een rundveehouderij gevestigd. Het agrarische bedrijf bestond uit één bedrijfswoning met twee wooneenheden, loodsen, een zwaar vervallen ligboxenstal en een mestsilo. Planologisch gezien is dit één agrarisch bouwvlak (bestaande uit twee vlakken die met elkaar verbonden zijn door een koppelteken) met één bedrijfswoning. Het erf is in eigendom van twee families. De familie wonende op het perceel no. 14 wil alle opstallen slopen en daarvoor in de plaats een woongebouw met twee woningen en bijbehorende bijgebouwen realiseren. De familie wonende op perceel no. 12 wil nog gebruik

maken van de bestaande loodsen om zodoende de kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van loonwerk nog te mogen voortzetten. Op basis van persoonsgebonden overgangsrecht mag dit gebruik nog worden voortgezet. Zodra deze activiteiten gestaakt zijn zal dit deel van het erf getransformeerd worden naar een bouwkvavel voor één vrijstaande woning met bijgebouw. Met deze ontwikkeling verdwijnt het agrarisch bouwvlak en de bestaande woning krijgt een woonfunctie. Er kan dan geen agrarisch bedrijf meer terugkomen. Met de omzetting van het agrarische bedrijf naar woningen ontstaat er een verbeterde situatie voor wat betreft zwaar verkeer, geur, geluid en fijnstof. Bovendien wordt geheel landschappelijk ingepast wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

## **2. Het plan past binnen de 'Notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'**

Het plangebied bestaat uit één agrarisch bouwvlak waarbij de bestaande bedrijfswoning met agrarische opstallen onderdeel uitmaken van de transformatie van het erf. Ondanks dat het plangebied is verdeeld in twee kadastrale eigendommen. Uitgangspunt voor deze transformatie zijn de voorwaarden die genoemd staan in de 'Notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' (vastgesteld op 2 maart 2023 en gecorrigeerd op 28 september 2023). Op de percelen wordt er 2044 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing gesloopt. Daarnaast worden de tijdelijke woonunit en het deel van de bestaande bedrijfswoning dat in gebruik is als woning gesloopt. Vooruitlopend op deze ontwikkeling is de voormalige ligboxenstal reeds gesloopt. In ruil van de te slopen agrarische bebouwing (2044 m<sup>2</sup>) kan op basis van de voorwaarden voor functieverandering 1 woongebouw van maximaal 750 m<sup>3</sup> met één woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> en 1 woongebouw van maximaal 750 m<sup>3</sup> met 2 woningen worden gebouwd. Hiervoor zou minimaal 1900 m<sup>2</sup> aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. Het plan wordt in twee fases uitgevoerd. De eerste fase bestaat uit de sloop van alle voormalige bedrijfsbebouwing, tijdelijke woonunit en woning in deel bedrijfswoning op het perceel Bultensweg 14. Na sloop hiervan zal een woongebouw met twee woningen worden gerealiseerd met bijbehorende bouwwerken. De opstallen behorende bij Bultensweg 12 zullen nadat de kleinschalige (agrarische) bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt door de eigenaar, worden gesloopt en ontstaat er ruimte voor een bouwkvavel voor één vrijstaande woning met bijgebouw. Dan wordt pas voldaan aan alle voorwaarden van de Notitie wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem. E.e.a. is vastgelegd in een anterieure overeenkomst die ondertekend is door beide eigenaren.

## **3. De landschappelijke inrichting wordt beter**

Als voorwaarde voor functieverandering naar wonen dient een landschapsplan te worden opgesteld. Hieruit moet blijken hoe de percelen landschappelijke worden ingepast en dit moeten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De natuur moet hier beter van worden. Het landschapsplan is opgesteld en getoetst aan de kernkwaliteiten die gelden voor de streek Achterhoek, deelgebied Baakse Beek, Oosterwijkse Vloed en Grote Beek. Het landschapsplan wordt in fases uitgevoerd en voorziet in een grote kwaliteitsslag voor het landschap door de eliminatie van de schuren en opslagterrein. Daarvoor in de plaats komen kleinschaligere woongebouwen in een groene erfsetting. Het verrommelde (agrarische)bedrijfsterrein zal plaats maken voor een groen erf. Groene erven zorgen voor een kleinschaliger landschapsbeleving en een aantrekkelijker beeld voor passanten.

De erfbeplanting sluit aan bij de landschapskarakteristiek. De opzet met stevige landschapsranden aan de buitenzijde verschaalt het geheel weer naar de oorspronkelijke kleinschaligheid. Daarbinnen zijn de deelerven gevarieerd ingericht met o.a. struweelhagen, boomgaard, vogelbosje en deels omkaderd door hagen. Door de diversiteit is het erf structuurrijk, en daarmee aantrekkelijk om te zien, maar ook biodivers. Het tweede erf valt geheel in de bestaande bosschages.

Veel van de aanwezige gebiedsvreemde beplanting wordt nu vervangen door inheemse beplanting. En door onderhoud aan de bestaande bosschages en deze aan te vullen zullen deze verjongen en voorzien worden van gebiedseigen beplanting.

## **B. Kanttekeningen**

### *1.1 Kan er precedentwerking ontstaan door het voortzetten van het kleinschalige (agrarische) bedrijf?*

Een voorwaarde uit de 'Notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' is dat vaststaat dat de bedrijfsvoering is of wordt beëindigd. Gezien het persoonsgebonden overgangsrecht en de leeftijd van de ondernemer is duidelijk dat het bedrijf op redelijke termijn zal staken en niet door een derde voortgezet mag worden. Voor het voortzetten van de (agrarische) bedrijfsactiviteiten heeft de ondernemer voorlopig de agrarische opstallen behorende bij Bultensweg 12 nog nodig. Voor het bouwen van de vrijstaande woning is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat deze agrarische bebouwing gesloopt moet worden. Overigens is het onder de functie 'Wonen' ook toegestaan om semi-agrarische bedrijfsactiviteiten als nevenactiviteit uit te oefenen.

## **C. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen**

### *Provincie Gelderland*

De provinciale belangen Klimaatadaptatie, Wonen en Landschap zijn op deze ontwikkeling van toepassing. De provincie heeft bij brief op 17 oktober 2024 aangegeven dat de belangen goed meegewogen zijn in het plan. De nadere onderbouwing voor het belang Landschap mist nog in de Onderbouwing. De provincie ziet in de Onderbouwing graag nog opgenomen met een motivering hoe het initiatief zich verhoudt tot de kernkwaliteiten, zoals beschreven voor de streek Achterhoek. Als het plan wat betreft provinciale belangen niet wijzigt, hoeft het niet meer als ontwerp aan de provincie te worden toegestuurd.

Het landschapsplan is hier nog nader op beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling past in de aard en schaal van dit landschap. De kwaliteitsslag zal een grote verbetering betekenen in esthetische zin, in landschapsbeleving en in biodiversiteit. Het landschapsplan voldoet aan de kernkwaliteiten voor de streek Achterhoek en is daarmee niet in strijd is met het provinciaal belang 'Landschap'.

### *Waterschap Rijn en IJssel*

In de Onderbouwing staat dat naar aanleiding van de Digitale Watertoets het waterschap heeft aangegeven geen belemmeringen te zien voor de uitvoering van voorliggend plan. Op 19 september 2024 heeft het waterschap per e-mail laten weten akkoord te zijn met dit plan.

## ONDERDELEN OP INITIATIEF VAN DE GEMEENTE

### 1. Wijzigen regels met betrekking tot evenementen

#### A. Planbeschrijving.

In het omgevingsplan van rechtswege is het de gebiedsaanwijzing overige zone - evenemententerrein 6 Simonsplein Dtc opgenomen. Dit evenemententerrein omvat de binnenstad (het "ei"), het Mark Tennantplantsoen en een deel van de Terborgseweg. De huidige planologische regeling voldoet niet meer om de gewenste evenementen te kunnen faciliteren. Om dit wel mogelijk te maken is het nodig om de regels en het werkingsgebied aan te passen.

Met dit wijzigingsbesluit worden de regels en het werkingsgebied gewijzigd voor de gebiedsaanwijzing overige zone - evenemententerrein 6 Simonsplein Dtc. Het terrein is daartoe gesplitst in twee aparte evenementenlocaties:

- Binnenstad Doetinchem;
- Mark Tennantplantsoen.

De volgende regels zijn opgenomen:

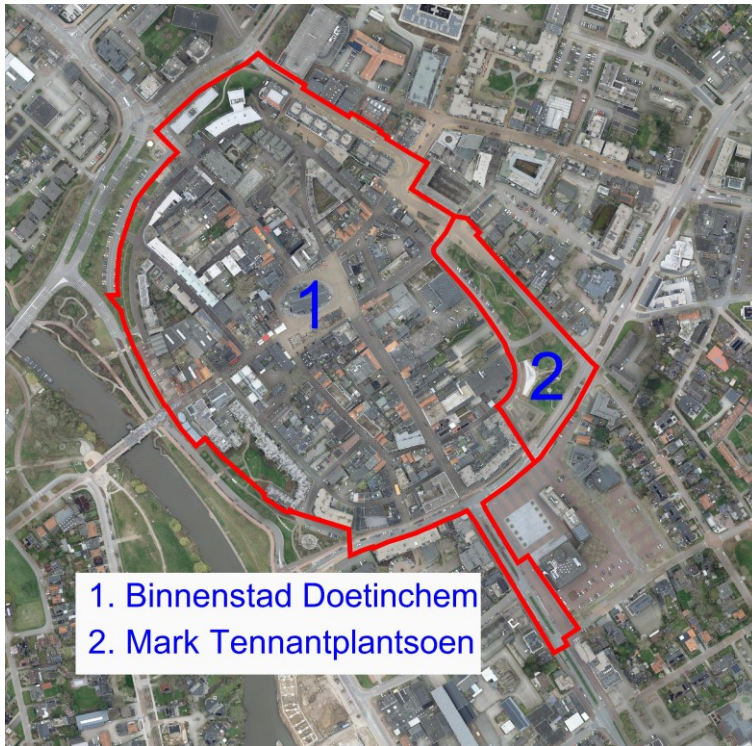
- Voor de locatie binnenstad Doetinchem zijn maximaal 3 evenementen toegestaan van maximaal 30 dagen en maximaal 30 evenementen van maximaal 6 dagen.
- Voor de locatie Mark Tennantplantsoen geldt dat maximaal 4 evenementen zijn toegestaan van maximaal 4 dagen met maximaal 1500 bezoekers en is maximaal 1 evenement toegestaan van maximaal 30 dagen met maximaal 150 bezoekers.

Er is ook een maatwerkvoorschrift opgenomen, zodat in bepaalde gevallen kan worden afgeweken van de algemene regels.

Door de wijziging is het nu ook mogelijk om bij evenementen in het Mark Tennantplantsoen een muziekpodium te gebruiken. Ter onderbouwing hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te kijken naar de geluidsbelasting aan de gevels van de omliggende woningen. Uit het onderzoek is gebleken dat **PM**.



Huidige planologische regeling overige zone – evenemententerrein 6 Simonsplein Dtc



Nieuwe planologische regeling

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging
<ul style="list-style-type: none"> <li>Overige zone - evenemententerrein 6 Simonsplein Dtc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evenementenlocatie Binnenstad Doetinchem</li> <li>Evenementenlocatie Mark Tennantplantsoen</li> </ul>

**B. Motivatie**

In het omgevingsplan van rechtswege is voor de binnenstad en het Mark Tennantplantsoen 1 evenemententerrein opgenomen, te weten evenemententerrein 6 Simonsplein Dtc. Vanwege de verschillende karakters van deze gebieden is het wenselijk om hierin wél verschil te kunnen maken. Met deze omgevingsplanwijziging worden de aard en schaal van de toegestane evenementen afgestemd op de twee locaties. Zo is het voor enkele evenementen op het Mark Tennantplantsoen wenselijk dat er podia toegestaan zijn. Met de huidige planologische regeling is dat niet mogelijk. Om gewenste leuke evenementen (met een podium) toe te staan op het Mark Tennantplantsoen is het daarom noodzakelijk om de huidige planologische regeling aan te passen. Het doel is dat de evenementen bijdragen aan het creëren van een levendige en bruisende (binnen)stad.

**C. Kanttekeningen**

Met dit wijzigingsbesluit worden alleen de regels en het werkingsgebied van het evenemententerrein 6 Simonsplein Dtc herzien. Voor de overige evenemententerreinen voldoet de huidige planologische regeling nog. De overige evenemententerreinen worden in een volgend veegplan meegenomen.