

1.	INLEIDING.....	2
1.1.	ALGEMEEN	2
1.2.	PLANGEBIED	2
1.3.	AANLEIDING EN DOEL.....	2
1.4.	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN.....	5
2.	BESCHRIJVING VAN LANGERAK	6
2.1.	GESCHIEDENIS EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	6
2.2.	DE WOONFUNCTIE.....	8
2.3.	BEDRIJVIGHEID EN VOORZIENINGEN.....	8
2.4.	VERKEER.....	8
2.5.	BOUWPLANNEN	9
2.6.	GROEN.....	10
3.	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	11
3.1.	ALGEMEEN	11
3.2.	RIJKSBELEID	12
3.3.	PROVINCIAAL BELEID	13
3.4.	WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL.....	18
3.5.	GEMEENTELIJK BELEID	18
4.	MILIEUKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	24
4.1.	ALGEMEEN	24
4.2.	BODEMKWALITEIT.....	24
4.3.	GELUID WEGVERKEER	24
4.4.	GELUID VAN INRICHTINGEN	25
4.5.	LUCHTKWALITEIT.....	26
4.6.	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.	OVERIGE RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	28
5.1.	ALGEMEEN	28
5.2.	FLORA EN FAUNA.....	28
5.3.	BESTAANDE BOMEN.....	30
5.4.	WATER.....	30
5.5.	CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	32
6.	BESTEMMINGSPLANREGELING.....	35
6.1.	TOELICHTING OP DE PLANKAARTEN	35
6.2.	TOELICHTING OP DE REGELS	36
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	42
8.	INSPRAAK EN OVERLEG.....	43

1. INLEIDING

1.1. ALGEMEEN

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de plankaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren, arceringen en tekens weergegeven en nader gedifferentieerd. De bestemmingsartikelen geven regels over de wijze waarop de gronden binnen de bestemmingen gebruikt en bebouwd mogen worden. De toelichting geeft onder andere informatie over:

- a. de redenen om het bestemmingsplan in procedure te brengen;
- b. de inhoud van het bestemmingsplan;
- c. de planregeling.

1.2. PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit de kern Langerak. Deze kern ligt ten noordwesten van de stad Doetinchem en strekt zich uit aan weerszijden van de Keppelseweg (N317). De kaart op bladzijde 3 geeft de situering van de kern in de ruime omgeving weer.

De Keppelseweg en het dorp liggen op de overgang van de rivierduinzone naar het stroomdal van de Oude IJssel. Ten noorden en ten oosten van de kern liggen de Kruisbergse Bossen. Ten zuiden van de kern liggen in het stroomdal van de rivier de Langerakse weiden. Dit gebied wordt visueel sterk gedomineerd door hoogspanningsleidingen, een groot trafostation en een straalzendmast.

1.3. AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Doetinchem is bezig met de actualisatie van de verschillende bestemmingsplannen die gelden voor het gemeentelijke grondgebied. In de huidige situatie zijn voor het grondgebied een aantal bestemmingsplannen rechtsgeldig. Deze zijn zodanig verouderd, dat ze niet meer overeenkomen met de huidige situatie en niet meer voldoen aan de eisen en de wensen van de tegenwoordige tijd. Met de actualisatie van de bestemmingsplannen zal voor het hele gemeentelijke grondgebied dezelfde systematiek gehanteerd worden. Hierdoor zullen in elk bestemmingsplan voor dezelfde bestemmingen dezelfde regels gelden. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid

van de burgers vergroot. Daarnaast leidt de actualisering tot een sterke reductie van het aantal bestemmingsplannen, hetgeen de overzichtelijkheid bevordert.

De actualisering moet tevens in het licht worden gezien van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Daarin wordt een extra belang toegekend aan het zorgdragen voor actuele bestemmingsplannen. Zo mogen op grond van de nieuwe wet geen leges meer worden geheven over bouw- en aanlegvergunningen en projectbesluiten indien deze gebaseerd zijn op een bestemmingsplan dat ouder is dan 10 jaar.



Langerak, het plangebied is aangegeven met de rode contour

Bij het actualiseren van een bestemmingsplan wordt het volgende in het bestemmingsplan vastgelegd:

- de bestaande situatie;
- nieuwe ontwikkelingen in bestaand beleid met ruimtelijke gevolgen die niet in het geldende bestemmingsplan passen;
- nieuwe ontwikkelingen met ruimtelijke gevolgen die,
 - a. voor de komende 10 jaar te voorzien zijn;
 - b. geen aparte bestemmingsplanprocedure rechtvaardigen;
 - c. geen financiële gevolgen voor de gemeente hebben;
- nieuw geformuleerd ruimtelijk beleid (met name het Gemeentelijke Planologische Beleid 2007 aangaande aan- en bijgebouwen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven).

Nieuwe “grote” ontwikkelingen die wel bekend zijn qua hoofdlijn/idee maar nog niet verder zijn uitgekristalliseerd (te denken valt aan nieuwe woningbouwlocaties en nieuwe hoofdinfrastructuur) worden niet opgenomen. Deze rechtvaardigen in alle opzichten een aparte planologische procedure. Tevens wordt voorkomen dat alle te actualiseren plannen qua tijd vertraagd worden door nieuwe, maar nog niet uitgekristalliseerde, ontwikkelingen.

De geactualiseerde bestemmingsplannen voldoen deels aan de normen zoals die zijn vastgelegd in de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006” (SVBP) en de normen voor digitale uitwisselbaarheid die zijn vastgelegd in het “Digitale handboek van de provincie Gelderland” (DURP). Er wordt hiervan afgeweken vanwege het feit dat dit actualiseringplan grotendeels is opgesteld tijdens de vorming van de normen in dat beleid. In de nieuwe BRO is bepaald dat het volledig voldoen aan het SVBP en DURP pas per 1 juli 2009 verplicht is. Derhalve wordt het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht de voorgestelde aanpassingen door te voeren.

Met het voorliggende bestemmingsplan “Langerak 2008” wordt inhoud gegeven aan een deel van de actualiseringslag. Het overige grondgebied van Doetinchem wordt in separate actualiseringplannen meegenomen.

1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor het plangebied gelden nog het (als bestemmingsplan geldende):

- Uitbreidingsplan-in-hoofdzaak 1963 (vastgesteld d.d. 14-5-1964, gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 2-5-1965).
- Bestemmingsplan Buitengebied 2000, herziening 2002 (vastgesteld 24 juni 2004, goedgekeurd 18 januari 2005).

In 2000 besloot de gemeente om voor de gehele gemeente een flexibele en uniforme regeling op te stellen voor aanbouwen en bijgebouwen. Dat voornemen leidde tot een gelijktijdige herziening van alle geldende bestemmingsplannen. Deze herziening heeft de naam:

- Parapluherziening Planologisch beleid 2009 (bijgebouwenregeling c.a.) vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 11 juni 2009.

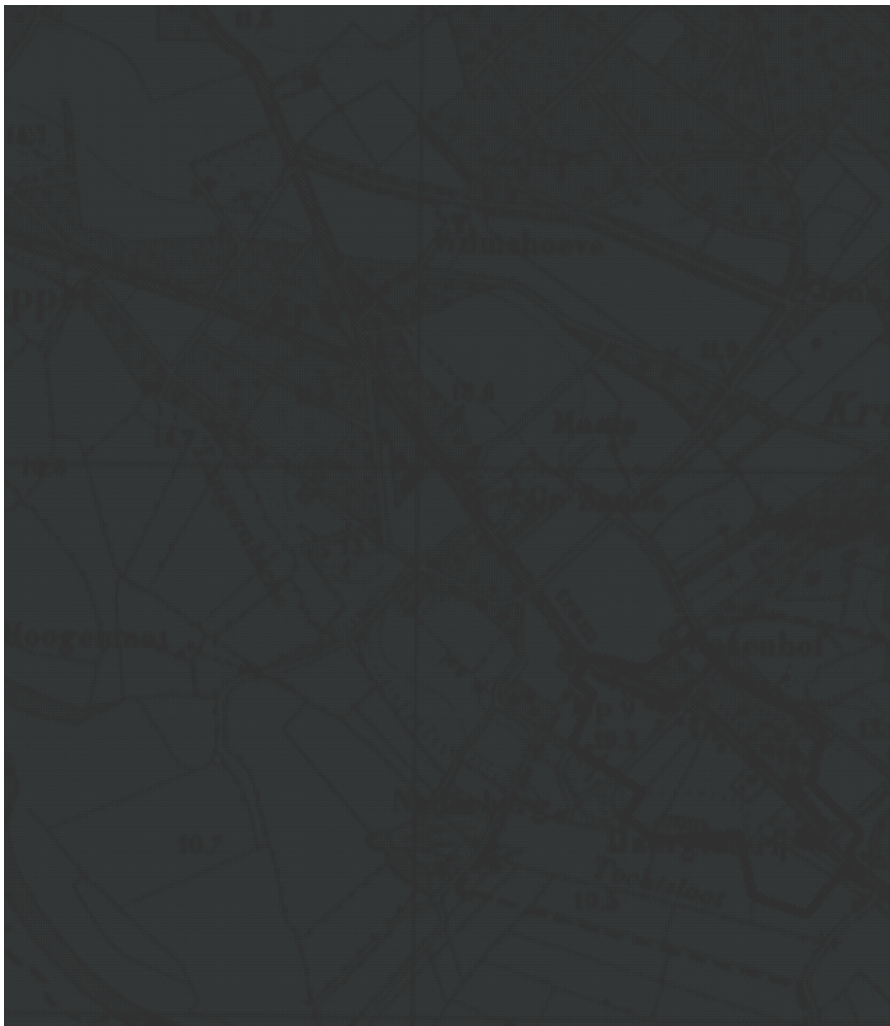
In 2006 zijn door de gemeente, naar aanleiding van de inwerkingtreding van de “uniforme openbare voorbereidingsprocedure” van de Algemene wet bestuursrecht, de procedurebepalingen voor het verlenen van binnenplanse vrijstellingen in de voorschriften van geldende Doetinchemse plannen aangepast. Deze herziening heeft de naam:

- Parapluherziening voorbereidingsprocedures voor flexibiliteitsbepalingen (vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 9 november 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 februari 2008).

2. BESCHRIJVING VAN LANGERAK

2.1. GESCHIEDENIS EN RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In 1894 opende de ijzergieterij Vulcanus zijn poorten op de huidige locatie aan de Keppelseweg. De gieterij werd gevestigd op een locatie die toen bijna halverwege tussen het dorp Laag-Keppel en het stadje Doetinchem gelegen was. Er lagen slechts enkele huizen in de buurt. Een uitsnede uit de topografische kaart van 1950 laat dat zien.



Het plangebied op de topografische kaart van 1905

Daarop is het dan nog vrij kleinschalige gebouw van de ijzergieterij met moeite te zien. Een belangrijk deel van de huidige kern ten noorden van de Keppelseweg werd zelfs nog ingenomen door bos.

De kern Langerak heeft zich ná 1950 pas als herkenbare kern ontwikkeld als gevolg van de naoorlogse groei van de voormelde ijzergieterij. In de directe omgeving van de ijzergieterij was ruimte genoeg voor de bouw van de noodzakelijke woningen voor de werknemers. Het grootste deel van deze woningen is aan weerszijden van de Keppelseweg gebouwd. Hierdoor heeft de kern het karakter van een straatdorp gekregen.



IJzergieterij Vulcanus

In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw vestigden zich ook andere bedrijven in de kern. Hierdoor kreeg Langerak een sterk industrieel karakter. Een aantal van deze bedrijven heeft in de afgelopen jaren de poorten weer gesloten. Momenteel worden de vrijgekomen terreinen herontwikkeld als woongebied. Het grootste van deze recent opgeheven bedrijven was een timmerfabriek aan de Nederbergweg. Op dit moment worden op deze locatie een 20-tal woningen gebouwd. Andere opgeheven bedrijven

zijn een autosloperij (Keppelseweg 404) en een oud-ijzerhandel (Keppelseweg 414). Ook voor deze terreinen wordt op dit moment een bouwplan in uitvoering gebracht.

2.2. DE WOONFUNCTIE

De kern Langerak telt momenteel circa 200 inwoners (cijfers 2004) en bestaat uit circa 70 woningen (CBS cijfers 2004). De meeste woningen zijn vrijstaand of zijn van het type twee onder één kap. Aan de Keppelseweg bevinden zich enkele rijwoningen. Nagenoeg alle woningen zijn in eigendom van de bewoners.

2.3. BEDRIJVGHEID EN VOORZIENINGEN

De bedrijvigheid bestaat momenteel uit de ijzergieterij Vulcanus en een onderhoudswerkplaats van een transportonderneming Brutra die gevestigd is in Doetinchem. Verder ligt langs de Keppelseweg een partycentrum.

De ijzergieterij is in zijn soort relatief klein van schaal. Het bedrijf kan echter worden aangemerkt als een "grote lawaaimaker" in de zin van de Wet geluidhinder (afgekort Wgh, ex art. 41 van deze wet). Daarom is rondom dit bedrijf bij Kroonbesluit van 15 januari 1992 een geluidszone (ex art. 53 Wgh) vastgesteld. Dat heeft tot gevolg dat de bouw van woningen in deze zone niet zonder meer is toegestaan. De zone is van zodanige omvang dat deze de plangrenzen overschrijdt.

Scholen en andere voorzieningen ontbreken. Langerak is daardoor afhankelijk van de voorzieningen in het naastgelegen Laag-Keppel en Doetinchem.

2.4. VERKEER

De Keppelseweg doorsnijdt de kern in twee gelijke helften. Langs beide kanten is deze weg in de bebouwde kom voorzien van parallelwegen ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren van de aanliggende woningen. De paar overige straten in het plangebied, zoals de Nederbergweg, hebben alleen een lokaal ontsluitende functie.

Langerak is vanuit Doetinchem via de Keppelseweg met het openbaar vervoer bereikbaar (de buslijnen 27, 29 en 82 van Syntus).



Keppelseweg met ventweg

2.5. BOUWPLANNEN

Zoals hiervoor aangegeven worden er momenteel voor een aantal voormalige bedrijfslocaties bouwplannen ontwikkeld. Het verst gevorderd is het plan voor de voormalige timmerfabriek van Tectomat aan de Nederbergweg. Na afbraak van de bedrijfsbebouwing worden op het vrijgekomen terrein 20, voornamelijk vrijstaande, woningen gebouwd. Voor dit plan is een vrijstelling ex art. 19.2 WRO verleend. Dit bouwplan is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het bouwplan voor de terreinen van de voormalige autosloperij en oud-ijzerhandel aan de Keppelseweg beperkt zich niet alleen tot deze terreinen. Ook een aangrenzend agrarisch perceel maakt deel uit van het projectgebied. Dat betekent dat dit plan niet alleen een inbreidingsplan, maar ook een uitbreidingsplan is. Het plan voorziet in de bouw van 17 woningen, 2 woon-werkeenheden en 2 bedrijven in milieucategorie 1. De woningen bestaan uit 11 vrijstaande woningen, 4 twee onder één kapwoningen en 2 geschakelde woningen.



Huidig gebruik van het perceel Nederbergweg 4

Een deel van het plan kan worden gerealiseerd in het kader van het nog vigerende Uitbreidingsplan-in-hoofdzaak 1963. Ook voor dit plan is een vrijstelling ex art. 19.2 WRO verleend.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het resterende bedrijfsterrein Piek en Snor, welke nu nog gebruikt wordt voor bedrijfsdoeleinden, ook naar woondoeleinden te wijzigen. Daarmee wordt rekening gehouden met het geldende recht op grond van het vigerende bestemmingsplan.

2.6. GROEN

Ten westen van de ijzergieterij ligt een bosje met een poel en twee percelen die als weiland of akkerland in gebruik zijn. Er is geen sprake van normaal agrarisch gebruik. Het bosje, het poel en beide percelen vallen onder de bestemming "Groen". Het gebied heeft weinig tot geen recreatieve betekenis.

3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1. ALGEMEEN

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling van de bestaande bebouwde kom van Langerak. In de kern liggen geen locaties, anders dan die welke reeds op grond van een verleende vrijstelling zijn toegestaan, waar een inbreiding van de bebouwing gepland is. Het bestemmingsplan bevat derhalve geen bouw mogelijkheden voor nieuwe woningen, maar maakt alleen de uitbreiding van de bestaande woningen mogelijk.

Dit hoofdstuk biedt informatie over die onderdelen van het ruimtelijke beleid van de overheid die van belang zijn voor een conserverend plan als het onderhavige.



De Nederbergweg naar het zuiden, op de rand van het stroomdal van de Oude IJssel

3.2. RIJKSBELEID

Nota Ruimte

Het ruimtelijk beleid op rijksniveau is verwoord in de Nota Ruimte van 27 februari 2006. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

De nota omvat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk tot 2030. In de nota kiest het kabinet voor een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening met de daarbij behorende analyses.

In de nota worden uitsluitend de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. De primaire verantwoordelijkheid voor zorgvuldig ruimtegebruik, economische vitaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ligt bij de gemeenten.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. En daarbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

Voor de gemeente Doetinchem en voor het onderhavige plangebied in het bijzonder, staan in de Nota Ruimte geen specifieke ontwikkelingen beschreven.

Wet archeologische monumentenzorg

Sinds september 2007 heeft de Wet op de Archeologische Monumentenzorg rechtskracht. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het archeologisch erfgoed in situ (ter plekke). Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Wie, ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch

bodemverstorende activiteiten wil verrichten, moet archeologisch (voor)onderzoek laten doen en de eventueel noodzakelijke opgravingen financieren. In de meeste gevallen is de gemeente bevoegd gezag (toetsing, goedkeuring). In het geval van provinciale monumenten en rijksmonumenten zijn dat de hogere overheden. Eén van de gevolgen van de nieuwe wetgeving is de noodzaak voor gemeenten om de archeologische waarden in kaart te brengen en op grond hiervan beleid te maken. Naar verwachting zal de gemeente Doetinchem in 2009 over de benodigde archeologische waardenkaarten beschikken. Tot die tijd wordt gebruik gemaakt van de huidige gemeentelijke kaart (1997) in combinatie met andere bronnen. De gemeente is bevoegd gezag en bepaalt op basis van deze bronnen en in overleg met de regio-archeoloog of er al dan niet onderzoek gedaan moet worden bij bodemverstorende activiteiten.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

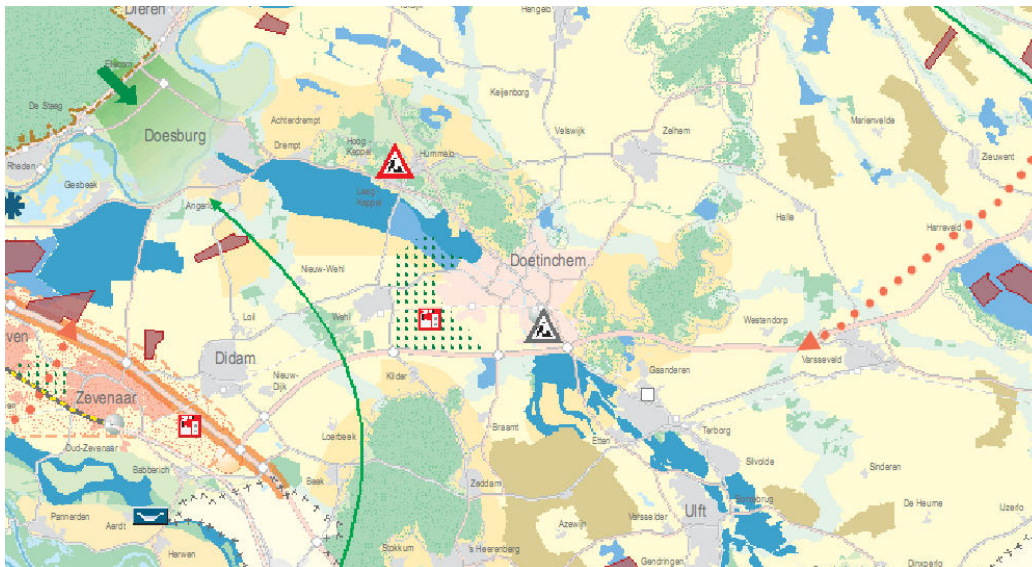
Streekplan Gelderland

Het Streekplan Gelderland 2005, kansen voor de regio, d.d. 29 juni 2005, bevat de beleidskaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in Gelderland voor de komende 10 jaar.

Hoofddoel van het streekplan is de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen. De publieke en private partijen moeten daarin de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Concrete doelstellingen daarbij zijn:

- Sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- Versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- Bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- De waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologisch Hoofdstructuur realiseren;
- De watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraanvoer en –afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- Een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;

- Met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- Bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.



Streekplankaart: Ruimtelijke ontwikkeling, uitsnede Doetinchem

De ruimtelijke hoofdstructuur in het streekplan is tweeledig; het rode raamwerk en het groenblauwe raamwerk. Het rode raamwerk heeft betrekking op de gebieden met hoogdynamische functies zoals de hoofdinfrastructuur en de intensieve vormen van ruimtegebruik. Algemene doelstellingen van het rode raamwerk zijn:

- Ontwikkeling stedelijke netwerken en sterke regionale centrumsteden;
- Zorgen voor voldoende recreatie en (buffer)groen tussen en bij steden (GIOS);
- Realisering landbouwontwikkelingsgebieden;
- Ontwikkeling intensieve teeltgebieden (ITG).

Specifiek voor de Achterhoek wordt genoemd:

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

Het groenblauwe raamwerk heeft betrekking op functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage ruimtelijke dynamiek en welke kwetsbaar zijn voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Algemene doelstellingen van het groenblauwe raamwerk zijn:

- Bescherming bestaande natuur en waardevolle open gebieden;
- Behoud en ontwikkeling ecologische verbindingzones (EVZ);
- Afbakening en bescherming waterbergingsgebieden;
- Maatregelen Ruimte voor de Rivier;

Specifiek voor de Achterhoek wordt genoemd:

- Behoud en ontwikkeling EV: Groenblauwe as Graafschap-Winterswijk.

De delen die buiten het rode en groenblauwe raamwerk vallen liggen in het multifunctioneel gebied. Op dit gebied wordt door de provincie geen expliciete provinciale sturing gericht. Wel worden handreikingen gegeven ten aanzien van landbouw, landschap, recreatie en toerisme, functieverandering, verevening, nieuwe landgoederen en bossen.

Voor het plangebied Langerak staan in het Streekplan Gelderland 2005 geen specifieke ontwikkelingen beschreven. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het streekplan.

Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities

In de uitwerking Streekplan Gelderland 2005 "Kernkwaliteiten en Omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur", d.d. 16 mei 2006, staat dat versterking van de ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt is voor het Gelderse ruimtelijk beleid. Het ruimtelijk beleid draagt bij aan de bescherming en de ontwikkeling van de natuur. Het doel van de streekplanuitwerking is de ruimtelijke regeling van behoud en ontwikkeling van de door de provincie gewenste natuurkwaliteit in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS- natuur, verweving en verbindingzone).

Voor beoordeling van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de EHS geeft het streekplan het volgende aan:

Binnen de EHS geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat een bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot belang.

Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken zal de provincie de te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied specificeren.

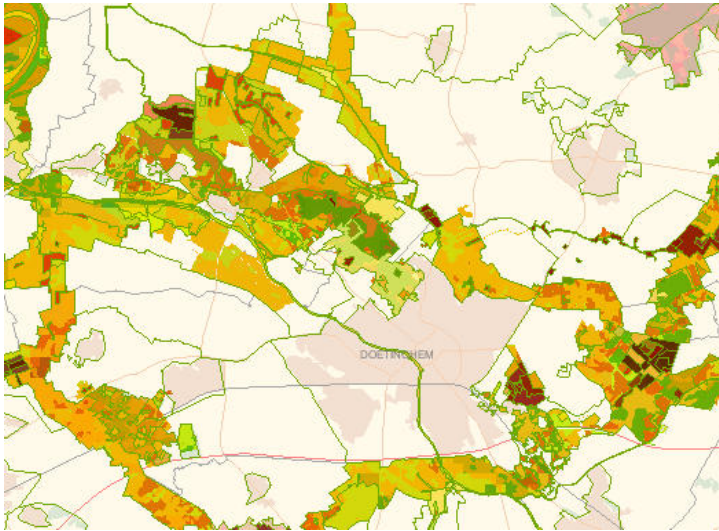
In de streekplanuitwerking zijn de wezenlijke kenmerken en waarden voor de EHS uitgewerkt in de vorm van kernkwaliteit en omgevingscondities.

Gemeenten dienen de bescherming van de natte delen van de EHS, de HEN-wateren en de bijbehorende beschermingszones in de bestemmingsplannen te regelen.

Het betreffen voor Doetinchem de volgende kernkwaliteiten:

- De beken met hun landschappelijke, ecologische en hydrologische samenhang met hun omgeving;
- De samenhang en verbindingen tussen de grote Oost-Gelderse natuurkernen via kleinere rivieren en beken en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingzones, voor Doetinchem specifiek de Oude IJssel en Hummelo-Keppel/Slangenburg;
- De verbinding tussen de restanten (natte) heideterreinen, heischrale terreinen en blauwgraslanden binnen de Graafschap;
- Het vanuit ecologisch opzicht samenhangend geheel van landgoederen, natuurgebieden, bossen, beken en landschapselementen in het kleinschalige agrarische cultuurlandschap.

Voor het plangebied Langerak, staan in de streekplanuitwerking kernkwaliteiten EHS geen specifieke ontwikkelingen beschreven. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het streekplan.



Streekplanuitwerking – Kernkwaliteiten EHS

Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009

In het “Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005 –2009” wordt met betrekking tot stedelijk gebied aangegeven, dat inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht zijn op:

- Het voorkomen en beperken van wateroverlast;
- De ontwikkeling en behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- Het voorkomen van zettingen;
- Het herbenutten van ontwateringwater voor drink- en industriewatervoorziening of
- Voor herstel van verdroogde natuur;
- Het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- Het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- Het beperken van de invloed van bronbemaling.

De waterketen in het stedelijke gebied is zodanig ingericht dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dienen “waterneutraal” te zijn en worden benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

Nota Belvoir

De provincie Gelderland heeft haar cultuurhistorisch beleid vormgegeven in de nota Belvoir en bijbehorende uitvoeringsplannen. Het beleid richt zich op het behoud en

beheer van cultuurhistorische waarden, alsmede het benutten van cultuurhistorie als inspiratiebron. Belvoir hanteert het instrument aandachtsgebieden op basis van karakteristieke en specifieke kwaliteiten. Het plangebied Langerak bevindt zich in het aandachtsgebied "Achterhoek rond het natte midden".

3.4. WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL

In het "Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2007 – 2010" zijn door het Waterschap Rijn en IJssel opgestelde uitgangspunten voor water-, waterkeringen- en waterwegbeheer vastgelegd. Kernbegrippen zijn schoon, levend en functioneel water. Het waterschap streeft samen met gemeenten naar een vorm van duurzaam stedelijk waterbeheer en verbetering van de waterkwaliteit, door afkoppelen van schoon regenwater, het minimaliseren van de verontreiniging van oppervlaktewater en waterbodem en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Met betrekking tot de chemische en ecologische waterkwaliteit van oppervlaktewater wordt gewerkt aan nadere invulling van doelstellingen en maatregelen op basis van de normstelling uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

3.5. GEMEENTELIJK BELEID

Nota "Planologisch Beleid 2009"

Op 18 december 2008 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch Beleid 2009. Het planologisch beleid vormt het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijgebouwen. In de nota wordt beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Daarnaast voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot nu toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis en bijgebouwen alleen en de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Ruimtelijke aspecten van de eerste categorie zijn onder meer de grootte van bijgebouwen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven en de positie van de voor- en achtergevelrooilijn. Ruimtelijke aspecten van de tweede categorie zijn bijvoorbeeld: de diepte van een bebouwingsvlak, de goothoogte en de maten van overkappingen.

De uitgangspunten van het Planologisch beleid 2009 zijn verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan [naam]..

Het beleid van deze nota is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan voor Langerak.

Doetinchem Cultuurhistorierijk

Tot voor kort kende de gemeente Doetinchem geen gemeentelijk beleid op het gebied van de cultuurhistorie. In navolging van de Provincie is daar nu verandering in gekomen. In juni 2008 is de kadernota "Doetinchem: Cultuurhistorierijk!" door het college van B&W van Doetinchem vrijgegeven voor inspraak. Naar verwachting wordt de nota in november 2008 vastgesteld als structuurvisie. (Zie voor actuele informatie de gemeentelijke website).

De nota richt zich op het behoud en beheer van cultuurhistorische waarden, op visualisatie van ondergrondse en minder zichtbare sporen en op gebiedsontwikkeling met behulp van de cultuurhistorie.

Kennisvermeerdering, inventarisatie van aanwezige waarden en als vervolg daarop de actualisatie van monumenten en het toekennen van status aan overige cultuurhistorische waarden, heeft de hoogste prioriteit. Dit impliceert een enorme inhaalslag die enige jaren in beslag zal nemen.

Het simpele feit dat een pand op dit moment niet als Gemeentelijk of Rijksmonument staat geregistreerd, zegt daarom nu nog niet zoveel over de daadwerkelijke waarde van het pand. Het pand is wellicht wel waardevol, maar is simpelweg nog niet geïnventariseerd.

In 2009 wordt een eerste grote slag gemaakt met inventariseren op het gebied van de na-oorlogse stedenbouw, de bebouwing in het buitengebied en het industrieel erfgoed. Naar verwachting zullen panden, relictten en anderszins aan het einde van dat jaar in elk geval op een lijst met potentiële monumenten staan en wellicht al zijn aangewezen als monument.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Langerak, is een quickscan van het gebied gemaakt. Het onderzoek heeft een aantal potentiële monumenten opgeleverd die zijn terug te vinden op de plankaart. Specifiek onderzoek moet uitwijzen of deze panden inderdaad de status van gemeentelijk monument verdienen. Zolang dit niet duidelijk is, mogen ze in elk geval niet gesloopt worden.

Welstandsnota (2004)

In het verlengde van het bestemmingsplan ligt het welstandstoezicht. Bouwplannen kunnen pas uitgevoerd worden als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. De gemeente heeft op 24 maart 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving.

Ten aanzien van Langerak wordt vastgesteld dat de aanwezige bebouwing in de kern zich voornamelijk manifesteert als lintbebouwing langs de Keppelseweg. Het beleid is gericht op het behoud en het verbeteren van deze structuur. Nieuwe woningbouw op voormalige bedrijfslocaties dient aan te sluiten bij het beeld en het karakter van de omgeving.

De architectuur van de meeste woningen is traditioneel en vrij onopvallend. Er staan alleen een aantal bedrijfsgebouwen die opvallen door de massaliteit en de afwijkende functie.

Voor dit gebied geldt een reguliere toetsing en dienen onder andere de volgende criteria in acht te worden genomen:

- Nieuwe woonbebouwing voegt zich binnen de bestaande structuur en het karakter van de woningbouw in de omgeving;
- Bijgebouwen bij woningen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bedrijfsfuncties en commerciële functies vormen incidenten in het bebouwingslint.

Verder zijn er in de Welstandsnota ontwerpcriteria geformuleerd voor een aantal zogenaamde "licht vergunningplichtige" bouwwerken. Deze criteria gelden overal in de gemeente.

Waterplan Doetinchem (2003)

Het Waterplan Doetinchem, d.d. ... december 2003, bestaat uit een Watervisie en een Waterprofiel. In de Watervisie wordt een beeld gegeven van het watersysteem van nu en in de toekomst. Het Waterprofiel is de routekaart van visie naar uitvoering.

Doetinchem bestaat uit vier belangrijke landschappelijke en hydrologische deelgebieden die bepalend zijn voor het functioneren van het watersysteem en de invloed van het waterketen daarop. Elk deelgebied heeft zijn eigen functies en thema's. In onderstaand schema zijn de deelgebieden, functies en thema's weergegeven:

	Functies				Thema's		
Deelgebied	Wonen	Werken	Natuur	Land- bouw	Veiligheid	Recreatie	Communi- catie
Oude IJssel	X	X		X	X		X
Rivierduin	X	X	X			X	X
Bielheimerbeek			X	X		X	
Grote Beek				X			

Per deelgebied zijn naar aanleiding van de functies en thema's in het Waterplan de aandachtspunten en de kansen per deelgebied beschreven.

Het moderne waterbeheer moet aan de volgende basisprincipes voldoen:

- Toepassen drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- Water van schoon naar minder schoon water laten stromen (geen afwenteling in watersysteem);
- Met water de identiteit van de plek zichtbaar maken;
- Een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- Water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- Samenwerken en afstemmen;
- Balans in watersysteem en waterketen.

Door het naleven van deze basisprincipes ontstaat in 2030 het volgende algemene streefbeeld:

- Een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem;
- Een aantrekkelijk woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water;
- Schoon, helder water met een gevarieerde natuurlijke begroeiing van oevers en watergangen;
- Een probleemloze waterbeheersing om overlast te voorkomen en veiligheid van de inwoners te garanderen;
- Evenwicht tussen watersysteem en waterketen;
- Goede samenwerking en afstemming tussen bij waterbeheer betrokken partijen, waardoor niet alleen beheer, beleid en onderhoud goed verlopen, maar men bovendien ook van elkaar leert;

- Er vindt geen bestuurlijke, financiële en ruimtelijke afwenteling plaats, verantwoordelijkheden zijn gezamenlijk vastgesteld (evenwicht is ingesteld), problemen worden ter plaatse opgelost.

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt.

4. MILIEUKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

4.1. ALGEMEEN

In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het ruimtelijke beleidskader en de plannen die - in aanvulling op de planregeling - bepalend zullen zijn voor de wijze waarop de bebouwing in de komende jaren kan worden verbouwd en uitgebreid en de gronden kunnen worden beheerd en heringericht. Dit hoofdstuk biedt informatie over de milieukundige randvoorwaarden die daarbij in acht moeten worden genomen. Deze randvoorwaarden kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Een deel van deze beperkingen kan naar verwachting worden opgeheven door ter plaatse maatregelen te treffen of milieuvergunningen van bedrijven aan te scherpen.

4.2. BODEMKWALITEIT

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied. Dit bestemmingsplan omvat geen ontwikkelingen en legt alleen de bestaande situatie vast. Om deze reden kan er van worden uitgegaan dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek ten behoeve van dit plan is derhalve niet noodzakelijk.

Een verkennend bodemonderzoek is meestal alleen aan de orde bij nieuwe ontwikkelingen als het bestemmingsplan gewijzigd moet worden om de grond een nieuwe functie te kunnen geven. In dat geval kan de gemeente op basis van de Bouwverordening een verkennend bodemonderzoek verplicht stellen bij bouwprojecten met een bebouwde oppervlakte van minimaal 50 m². Bij dat onderzoek wordt bepaald of het betreffende terrein geschikt is voor de nieuwe bestemming en voor welk doel de vrijkomende grond kan worden benut.

4.3. GELUID WEGVERKEER

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. Daarbij gaat het alleen om het geluid van het wegverkeer op wegen met een maximale snelheidslimiet van 50 km/uur of hoger. Het geluid van het verkeer op wegen of woonerven waar een maximale

snellheidslimiet geldt van 30 km/uur hoeft op basis van artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) niet mee te tellen bij de berekening van de geluidbelasting.

Bij nieuw te bouwen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen als bedoeld in de Wgh moet worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van het wegverkeer niet groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als vermeld in artikel 76 Wgh. Deze onderzoeksplicht geldt alleen voor ontwikkelingen die zich voordoen in de wettelijke geluidszone van de weg. Bij binnenstedelijke wegen met twee rijstroken is de wettelijke geluidszone (ex artikel 74 Wgh) 200 meter aan weersijden van de weg.

Het gehele plangebied ligt in de wettelijke geluidszone van de Keppelseweg. De overige straten en woonerven behoren tot het 30 km-gebied. Voor de bestaande woningen en geluidgevoelige bestemmingen heeft dat geen gevolgen. Er dient echter wél onderzoek gegaan te worden als de gemeente binnen deze geluidszone woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen wil toelaten die niet passen in het voorliggende bestemmingsplan en waarvoor een aparte ruimtelijke procedure gevolgd moet worden.

4.4. GELUID VAN INRICHTINGEN

Gezoneerde inrichtingen

Het plangebied ligt grotendeels binnen de invloedssfeer van twee inrichtingen die gezoneerd zijn op basis van de Wet geluidhinder, te weten:

- IJzergieterij Kenrion Vulcanus Doetinchem B.V.
- Crossterrein Heksenplas.

De ijzergieterij ligt binnen het plangebied, het crossterrein ligt ten noorden van Langerak in de gemeente Bronckhorst.

Beide geluidszones zijn bij Koninklijk Besluit vastgesteld. De zonegrens wordt in beide gevallen gevormd door de 50 dB(A) contour. Woningbouw binnen deze zones is alleen mogelijk als het betreffende plan aan bepaalde planologische en/of akoestische voorwaarden kan voldoen en als een procedure hogere grenswaarde wordt gevolgd.

Overige inrichtingen

Het zalencentrum De Veldhoen mag volgens de vigerende milieuvergunning een geluidsbelasting veroorzaken van 55 dB(A) etmaalwaarde ter hoogte van de gevel van de dichtstbijzijnde woningen van derden of op enig punt op een afstand van maximaal 50 meter rondom de inrichting daar waar zich geen woningen van derden bevinden.

De onderhoudswerkplaats van Brutra moet (vermoedelijk) kunnen voldoen aan de geluidseisen uit het Besluit opslag en transportbedrijven Milieubeheer. Dat brengt met zich mee dat het bedrijf een geluidsbelasting mag veroorzaken van 50 dB(A) etmaalwaarde ter hoogte van de gevel van de dichtstbijzijnde woningen van derden of op enig punt op een afstand van maximaal 50 meter rondom de inrichting daar waar zich geen woningen van derden bevinden.

Bij de ontwikkeling van plannen voor de omgeving dient met de vergunde geluidsruimte van deze bedrijven rekening gehouden te worden.

4.5. LUCHTKWALITEIT

Het Besluit luchtkwaliteit is in november 2007 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet Milieubeheer, bekend onder de naam de "Wet luchtkwaliteit". Op 15 november 2007 is deze wet in werking getreden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is alleen noodzakelijk in het kader van ruimtelijke plannen die voorzien in de bouw van nieuwe woningen of andere objecten waar mensen gedurende een lange tijd verblijf houden. Het onderhavige plan voorziet daar niet in, derhalve is een onderzoek van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk in het kader van dit bestemmingsplan.

4.6. EXTERNE VEILIGHEID

Voor het plangebied bestaande uit de kern Langerak is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid. Het document "Externe veiligheid in het bestemmingsplan" (Provincie Gelderland/DHV, december 2005) en de handleiding "Omgaan met transport van gevaarlijke stoffen voor overheden" (Provincie Gelderland, januari 2006) zijn gebruikt als leidraad bij het opstellen van dit advies.

Externe veiligheid algemeen

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Voor inrichtingen (bedrijven) is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is".

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

Beoordeling externe veiligheid plangebied

- In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid van toepassing is.
- In of nabij het plangebied is verder geen inrichting aanwezig waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.
- Het plangebied valt niet binnen de invloedzone van een spoorlijn.
- Het plangebied valt binnen de invloedzone van de Keppelseweg. Op basis van de Risicoatlas wegtransport (RAW) en op basis van de vuistregels van de handleiding "Omgaan met transport van gevaarlijke stoffen voor overheden" is gebleken dat deze ligging niet leidt tot belemmeringen voor de plangebied.
- In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen (hoge druk gasleidingen) aanwezig.

Conclusie

Het plangebied valt niet binnen de invloedzone met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

5. OVERIGE RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

5.1. ALGEMEEN

In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan de milieukundige randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het gebied. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de overige ruimtelijke randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden, te weten de ecologische waarden, de waterhuishouding en archeologische waarden.

5.2. FLORA EN FAUNA

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is in de gemeente Doetinchem alleen het gebied de Zumpe aangewezen als beschermd natuurgebied. In de gemeente zijn geen andere gebieden aanwezig die op basis van deze wet bescherming genieten, waaronder de speciale beschermingszones ex de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn.

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In deze wet is in artikel 2 de zorgplicht opgenomen. Deze plicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor de flora of fauna zal hebben, verplicht is deze handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd.

Indien hij deze handelingen tóch moet verrichten dan dient hij alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd om de mogelijke negatieve gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Naast de zorgplicht voor álle dieren en planten zijn in de AMvB van 23 februari 2005, drie tabellen opgenomen met een overzicht van beschermde inheemse dieren en planten. Ter voorkoming van verontrusting, verstoring, doden, vernieling van vaste rust- of verblijfplaatsen en dergelijke van deze soorten moet er voorafgaande aan plan- en visievorming, uitvoering, verstrekken van vergunningen (bouw-, sloop-, aanleg-, en

milieuvergunningen) en aanleg- of reconstructiewerken een inventarisatie plaatsvinden van de beschermde flora- en faunasoorten. Aan deze inventarisatie moet een beschrijving gekoppeld worden van de ecologische effecten van de betreffende ingreep en de eventuele mitigerende (maatregelen om het fysische effect van barrières te verminderen) en compenserende maatregelen om de eventuele negatieve effecten te beperken of te voorkomen. Op basis van de aangetroffen soorten dient er een afweging plaats vinden voor de instandhouding van de biodiversiteit en hun ecotoop.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, dienen de verbodsbepalingen artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Indien inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Flora- en faunawet zijn vastgesteld, kan een vrijstelling gelden of een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd.



Partycentrum De Veldhoen

5.3. BESTAANDE BOMEN

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

5.4. WATER

De watertoets

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

Het watersysteem van het plangebied

Het plangebied ligt in de strook met rivierduinen langs de Oude IJssel. In het plangebied ligt een waterpartij (vijver). In een bebouwd gebied, zoals het onderhavige, is het waterbeheer in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Door de relatief hoge ligging van de gronden en de lage grondwaterpeilen is de drooglegging in voldoende mate gegarandeerd. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de Langerakse tochtsloot. Dit is een watergang in eigendom en beheer van het waterschap Rijn en IJssel.

Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de “Handreiking Watertoets” is het aspect water in het onderhavige plan meegenomen. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten een rol spelen in de bestaande en de toekomstige waterhuishouding van het plangebied.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant	Toelichting
Veiligheid	ja	Het plangebied ligt deels buitendijks: de primaire waterkering van de Oude IJssel loopt over de Keppelseweg dwars door het plangebied. In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot het zomer- en/of winterbed van de Oude IJssel. De beleidslijn “Grote rivieren” is niet aan de orde.
Wateroverlast	nee	
Riolering	ja	Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden – bergen – infiltreren – afvoeren).
Watervoorziening	nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Watervoorziening in en nabij het plangebied is niet aan de orde.
Volksgezondheid	nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Er wordt rekening gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
Bodemdaling	nee	Het plangebied heeft een draagkrachtige bodem. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
Grondwateroverlast	nee	
Oppervlaktewaterkwaliteit	ja	
Grondwaterkwaliteit	ja	Het bestemmingsplan biedt geen regeling voor activiteiten of functies die kunnen leiden tot een extra aantasting van de kwaliteit van het grondwater.

Verdroging/kwel	nee	
Natte natuur	nee	
Inrichting en beheer	ja	De rioleringswerken zijn in het beheer van de gemeente. In het plangebied bevindt zich een keurwatergang. Deze is in beheer en onderhoud bij het waterschap.

Nadere toelichting inrichting en beheer

De Langerakse tochtsloot wordt beheerd door het Waterschap Rijn en IJssel en beschermd door de keur van het Waterschap.

Nadere toelichting riolering

Langerak is een eigen riooldistrict. Het afvalwater loost door middel van een persleiding op het riooldistrict Zaagmolenpad. In Langerak zijn verschillende rioolstelsels. Het grootste deel is een verbeterd gemengd rioolstelsel. Ten behoeve van de realisatie van Piek en Snor en Nederbergweg wordt een gescheiden stelsel aangelegd.

Bij nieuwe (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied wordt de onderstaande beleidslijn gevolgd.

- Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden. Indien dit niet mogelijk is wordt het overtollige water tijdelijk geborgen of geïnfiltreerd. In de laatste plaats wordt het via het oppervlaktewater afgevoerd uit het gebied (vasthouden – bergen – infiltreren – afvoeren).
- Het hemelwater dat in het openbare gebied valt wordt daar zoveel mogelijk geïnfiltreerd en/of afgevoerd naar nieuwe infiltratievoorzieningen.
- Particulieren moeten het hemelwater zoveel mogelijk afkoppelen en ter plaatse bergen of infiltreren.

5.5. CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Historisch landschappelijk erfgoed

Het plangebied Langerak heeft een bijzondere verschijningsvorm als gevolg van de gevarieerde ondergrond. De overgang van het rivierduinlandschap naar het dal van de Oude IJssel is op verschillende plaatsen goed zichtbaar en bezorgt een spectaculaire ervaring ter hoogte van de Nederbergweg. De Keppelseweg is een belangrijk historisch

lint dat het hart van de stad Doetinchem verbindt met het buurtschap Langerak. De beplanting langs de Keppelseweg benadrukt het monumentale karakter van het lint en de beplanting langs de ventweg ten zuiden van de Keppelseweg benadrukt het historisch karakter van de route. Dit geldt met name voor de beukenbeplanting ten noorden van de Nederbergweg.

Historisch stedenbouwkundig erfgoed

De stedenbouwkundige ontwikkeling van het buurtschap Langerak heeft zich logischerwijs geconcentreerd langs de historische weg van Doetinchem naar Doesburg en op de stevige, hoge en droge rivierduinen.

Door de ligging in de directe nabijheid van de Oude IJssel zijn de omstandigheden geschikt gebleken voor het ontstaan van veel industriële bedrijvigheid, te beginnen met de ijzergieterij N.V. Nederlandse IJzergieterij Vulcanus, maar daarnaast ook de kalkcementsteenfabriek De Hoop en de timmerfabriek van Tectomat.

De bedrijvigheid heeft tot gevolg gehad dat Langerak een relatief intensief bewoond gebied werd met een bakkerij en kruidenierswinkel en een pension met theetuin. Het huidige zalencentrum Veldhoen ligt op de plek van dit voormalige pension.

De ijzergieterij Vulcanus, opgericht in 1894 en tot de jaren zeventig bekend als de Doetinchemse IJzergieterij (DIJG) maakte direct na de Tweede Wereldoorlog een enorme groei door en ging zelfs de Europese markt op. In die periode werkten er zo'n 180 mensen bij de DIJG. Vanaf het einde van de jaren zestig, kwamen er steeds meer gastarbeiders in dienst bij de DIJG die ook voor huisvesting van deze arbeiders zorgde. De fabriek heeft z'n werkprocessen in de loop van de jaren diverse keren veranderd als gevolg van technische ontwikkelingen, maar functioneert nog steeds in een – ook in ruimtelijk opzicht – sterk uitgebreid bedrijf.

Met de geschiedenis van het buurtschap in het achterhoofd, is het weinig verbazingwekkend dat Langerak nu een grote variëteit aan bebouwingstypen kent. Zo zijn er nog enkele boerderijen waaronder het zeer karakteristieke pand aan de Keppelseweg 419. Sommige panden waaronder dit boerderijtje vallen op door de ligging op een bijna terpachtige verhoging in het landschap.

Naast de boerderijen, telt Langerak ook nog enkele panden uit de jaren dertig van de twintigste eeuw en diverse panden uit de wederopbouwperiode die kenmerkend zijn voor de naoorlogse stedenbouw. Tenslotte neemt het industriële complex Vulcanus een beeldbepalende positie in binnen het plangebied.

Archeologisch erfgoed

Het buurtschap Langerak is volgens de gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart (1997) deels een Archeologisch aandachtsgebied, deels een Archeologisch belangrijke zone en deels een verstoorde zone. In de eerste twee gevallen betekent dit dat voorafgaand aan welke bouwactiviteit dan ook onderzoek verricht moet worden. Bij concrete gevallen dient contact opgenomen te worden met de gemeente voor verdere informatie.

Nieuwe situatie

De woningbouwuitbreidingen passen in het patroon van de historische continuïteit van Langerak. De bebouwing voegt zich op plekken waar voorheen industriële bebouwing stond en ligt bovendien op het rivierduin achter het historisch bouwlint langs de Keppelseweg.

Tegelijkertijd blijft het van belang waardering voor de bestaande bebouwing tot uitdrukking te laten komen en haar context te onderhouden. Dit kan bijvoorbeeld door de bomenlaan langs de Keppelseweg op een goede manier te onderhouden en waar nodig te herplanten. De structuur blijft daardoor ongeschonden. De bijzondere overgang van rivierduin naar Oude IJsseldal bij de Nederbergweg dient vrij te blijven van bebouwing. Een aantal objecten verdienen mogelijk bescherming als gemeentelijk monument of als identiteitsbepalend object. Deze staan op de plankaart aangemerkt als potentieel monument en zullen in 2009 nader bekeken worden. Zolang het onderzoek naar deze objecten niet is uitgevoerd en er geen beslissing is genomen over de status van de objecten, mogen deze ook niet gesloopt worden.

6. BESTEMMINGSPLANREGELING

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het beleid is vertaald in plankaarten en planregels. De plankaarten en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

Het bestemmingsplan is in de eerste plaats een conserverend plan, waarin het huidige gebruik wordt vastgelegd. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan. De bestaande situatie is echter geen vaststaand gegeven. Er vinden voortdurend nieuwe ontwikkelingen plaats. Het plan moet flexibiliteit bieden om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen. Voor een deel is dat mogelijk. In het plan zijn daarvoor ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, bijvoorbeeld uitbreidingen van woningen.

6.1. TOELICHTING OP DE PLANKAARTEN

Bij dit plan hoort één plankaart. De plankaart is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De plankaart geeft de gronden van het dorp Langerak weer. De bestemmingen van de gronden en de aanduidingen zijn op de plankaart opgenomen. De plankaart is getekend op schaal 1:1000.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

Bestemming	Nader onderscheiden in
Bedrijf B	Aanduidingen: B(ij) voor een ijzergieterij; B(w) voor een werkplaats.
Groen G	
Horeca H	

Tuin T	
Verkeer V	
Water WA	
Wonen W	Aanduidingen voor de verschillende bebouwingsklassen, te weten: - W (aeg), voor aaneengebouwde woningen; - W(tae), voor twee-aaneengebouwde woningen; - W(vrij), voor vrijstaande woningen; - W(b), voor een bedrijf in ten hoogste categorie 1; - W(dh), voor detailhandel.
Waterstaat – Waterkering	
W-WK	

In de bijlage bij de regels is een lijst opgenomen voor toegelaten beroepen en bedrijven.

De onderscheiden bestemmingen zijn voorzien van een aparte kleur en aangeduid met een hoofdletter. Binnen de bestemmingen “Bedrijf B”, “Horeca H” en “Wonen W”, is een bouwgrens opgenomen waarbinnen (hoofd)gebouwen zijn toegelaten.

6.2. TOELICHTING OP DE REGELS

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk I: inleidende regels;
- hoofdstuk II: bestemmingsregels;
- hoofdstuk III: algemene regels;
- hoofdstuk IV: overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven.

Elke bestemmingsartikel is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave juni 2006), in beginsel opgebouwd uit:

- Bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
 - Bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
 - Nadere eisen;
 - Ontheffing van de bouwregels;
 - Specifieke gebruiksregels;
 - Ontheffing van de gebruikregels;
 - Aanlegvergunning;
 - Wijzigingsregels.
-
- De bestemmingen “Bedrijf B”, en “Horeca H”

Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend gebouwen toegelaten binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak. De maximale goothoogte en/of bouwhoogte is - tenzij in de regels anders is vermeld - op de plankaart aangegeven in een maatvoeringsymbool. Voorts is een regeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gronden bestemd voor Bedrijf-ijzergieterij zijn mede bedoeld voor een bedrijf in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. Het is niet toegestaan om meer dan één bedrijf ter plaatse te vestigen. Ter plaatse van de aanduiding (bw) is een bedrijfswoning toegestaan.

Binnen de bestemming Bedrijf - ter plaatse van de aanduiding “werkplaats” ten behoeve van een elders gevestigd transportbedrijf - is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de bestemming naar Wonen. Daarmee wordt aangesloten op bestaand recht uit het vigerende bestemmingsplan en op de woningbouw in Piek en Snor.

Een groot deel van de bestemming ligt volgens de gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart (1997) in een archeologisch aandachtsgebied, dan wel in een archeologisch belangrijke zone. Dit betekent dat, voorafgaand aan welke bouwactiviteit dan ook, archeologisch onderzoek verricht moet worden. Derhalve is binnen de bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de bescherming van de eventuele in de grond voorkomende waarden.

- De bestemming “Tuin T”

De gronden met de bestemming Tuin -T- maken juridisch en feitelijk deel uit van de bouwpercelen waarop woningen zijn gesitueerd. In de bestemmingsomschrijving is daartoe een koppeling aangebracht met de bestemming Wonen -W-.

De bestemming Tuin -T- is toegekend aan de gronden aan de voorzijde van en drie meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak waarbinnen de woning mag worden gesitueerd. Vanwege het behoud van het straatbeeld en het zicht op de woningen is binnen de bestemming alleen een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor het bouwen van vlaggenmasten, speeltoestellen, e.d. In principe zijn gebouwen op deze gronden dan ook niet toegestaan. Alleen middels een ontheffing is het mogelijk een erker, toegangspartij en overkapping voor de voorgevel van een woning te realiseren.

Een groot deel van de bestemming ligt volgens de gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart (1997) in een archeologisch aandachtsgebied dan wel archeologisch belangrijke zone. Dit betekent dat voorafgaand aan welke bouwactiviteit dan ook archeologisch onderzoek verricht moet worden. Derhalve is binnen de bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de bescherming van de eventuele in de grond voorkomende waarden.

- De bestemming Verkeer -V-

De bestemming Verkeer -V- is toegekend aan de gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Tevens is de bestemming toegekend aan bermen, parkeerplaatsen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen ten behoeve van de bestemming zoals bushokjes en nutsvoorzieningen. Tevens is ten behoeve van deze bestemming een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, e.d. Binnen de regels zijn ontheffingsregeling opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

Een groot deel van de bestemming ligt volgens de gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart (1997) in een archeologisch aandachtsgebied dan wel archeologisch belangrijke zone. Dit betekent dat voorafgaand aan welke bouwactiviteit dan ook archeologisch onderzoek verricht moet worden. Derhalve is binnen de

bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de bescherming van de eventuele in de grond voorkomende waarden.

- De bestemming “Wonen W”

De bestemming “Wonen W” omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Door middel van een aanduiding op de plankaart wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende bebouwingsklassen.

In de begrippen van artikel 1 is een omschrijving opgenomen van het begrip “woning”. Hieronder wordt verstaan “een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, woonwagens niet inbegrepen”. Onder een afzonderlijke huishouden wordt niet alleen het traditionele gezin verstaan maar hieronder worden mede begrepen de minder traditionele woonvormen.

De volgende bebouwingsklassen worden binnen deze bestemming onderscheiden:

1. bebouwingsklasse W(aeg) voor aaneengebouwde woningen
2. bebouwingsklasse W(tae) voor twee-aaneengebouwde woningen
3. bebouwingsklasse W(vrij) voor vrijstaande woningen

De hoofdgebouwen dienen binnen in het bouwvlak te worden gebouwd. De diepte van het bouwvlak is 15 meter bij dubbele woningen en 13 meter bij rijwoningen. De afstand van een bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens is in principe minimaal 3 meter, tenzij de woning reeds op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd. Een bouwvlak voor een vrijstaande woning is maximaal 20 meter breed. Een bouwvlak voor dubbele woningen en eindwoningen ingeval van rijwoningen is maximaal 10 meter breed.

Bijgebouwen zijn toegelaten binnen het bestemmingvlak en het bouwvlak. Zij dienen op minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen is in een maatvoeringsymbool op de plankaart opgenomen. Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in de regels een bebouwingregeling opgenomen.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders ten behoeve van de onderlinge uitwisselbaarheid van de bebouwingsklassen. Dat wil zeggen dat in de toekomst binnen de op de plankaart

aangegeven bouwvlakken een andere bebouwingsklasse dan de aangegeven bebouwingsklasse gerealiseerd kan worden.

Een groot deel van de bestemming ligt volgens de gemeentelijke Archeologische Verwachtingskaart (1997) in een archeologisch aandachtsgebied dan wel archeologisch belangrijke zone. Dit betekent dat voorafgaand aan welke bouwactiviteit dan ook archeologisch onderzoek verricht moet worden. Derhalve is binnen de bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de bescherming van de eventuele in de grond voorkomende waarden.

- De dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering W-WK"

Een deel van de gronden van de Keppelseweg (N317) heeft naast een verkeerskundige functie ook een waterstaatkundige functie, te weten : waterkering. Met deze dubbelbestemming wordt een voorrangsregeling gecreëerd ten gunste van de bescherming van de waterkering.

Algemene regels

Deze regels tenslotte vormen een set algemene regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn.

De algemene regel uit de gebruiksregel luidt dat het verboden is om opstallen en gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

De ontheffingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan bij het verlenen van ontheffing.

Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan gelden deze maten als maximum.

Overgangs- en slotregel

In de loop van de tijd kan het gebruik van grond of een gebouw gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In het overgangsartikel wordt geregeld tot hoeverre deze afwijkingen zijn toegestaan. De strafbepaling is komen te vervallen en is opgenomen in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. Het onderhavige plan omvat de bebouwde kom van de kern Langerak. In het plan wordt niet voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarom niet in het geding.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8.1. ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in de artikelen 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Tijdens deze procedure ligt het plan twee maal ter inzage. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze inzagetermijnen worden behandeld.

8.2. VOOROVERLEG

In het kader van artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp in het kader van vooroverleg ex artikel 10 Bro verzonden aan; Provincie Gelderland, VROM-inspectie regio Oost en Waterschap Rijn en IJssel. De volgende reacties zijn ontvangen:

- Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem, nummer 08i0017912, d.d. 29 augustus 2008;

Samenvatting:

Aangegeven wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen of het doen van voorstellen.

Beantwoording:

De reactie wordt ter kennisneming aangenomen.

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan Langerak 2008

- Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem, nummer 08i0017558, d.d. 26 augustus 2008;

Samenvatting:

1. Het Provinciaal- en Waterschapsbeleid wordt behandeld in hoofdstuk 5 Ruimtelijke randvoorwaarden. Het waterschap zou dit beleid liever zien in hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader;

2. In de toelichting ontbreekt een verwijzing naar de Keur van het Waterschap;
3. In de watertoetstabel is het waterhuishoudkundig aspect “veiligheid” ten onrechte als niet relevant benoemd. Dwars door Langerak ligt een primaire waterkering. Dit dient te worden opgenomen op de plankaart en in de toelichting;
4. In de watertoetstabel is het waterhuishoudkundig aspect “volksgezondheid” ten onrechte als niet relevant benoemd. In het plangebied liggen 2 overstorten uit het gemengd rioolstelsel;
5. In de watertoetstabel bij het waterhuishoudkundig aspect “inrichting en beheer” noemen dat de watergang in beheer en onderhoud is bij het Waterschap Rijn en IJssel.

Beantwoording:

1. De plantoelichting zal op dit punt worden aangepast;
2. De plantoelichting zal op dit punt worden aangepast;
3. De plantoelichting zal op dit punt worden aangepast;
4. Ten aanzien van de relevantie van het waterhuishoudkundige aspect volksgezondheid deelt de gemeente een andere mening. Bij de Langerakse tochtsloot is slechts 1 overstort uit het gemengd rioolstelsel aanwezig. Bovendien is deze voorzien van een bergbezinkleiding, welke de kans op overstorten reduceert. Wij wijzen in dit verband ook op de uitkomsten van het recent door het waterschap uitgevoerde WAKKER onderzoek, waarin de overstort bij de Langerakse tochtsloot niet als knelpunt is benoemd. Wij zijn daarom voornemens om dit aspect te blijven benoemen als "niet relevant";
5. De plantoelichting zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie:

De reacties leiden tot gedeeltelijke aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan Langerak 2008.

8.3. INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan Langerak 2008 heeft vanaf 24 juli 2008 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Tevens is de mogelijkheid geboden om gedurende deze periode mondeling inspraakreacties kenbaar te maken.

Gedurende deze zes weken zijn acht reacties op het voorontwerpbestemmingsplan binnengekomen. De ingediende inspraakreacties zijn in hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

- W. Fokkink, Keppelseweg 374, 7009 AE Doetinchem, nummer 08i0016904, d.d. 12 augustus 2008;
- H. Fenneman-Rooijakker, Keppelseweg 372, 7009 AE Doetinchem, nummer 08i0018807, d.d. 12 augustus 2008;

Samenvatting:

1. Insprekers zijn het niet eens met de vrijstellingsprocedure welke is doorlopen voor Piek en Snor. Zij voelen zich misleid;
2. Insprekers vragen zich af of dat het pad tussen woning Keppelseweg 374 en Keppelseweg 380 is bedoeld om de woningbouw Piek en Snor op te ontsluiten. Hier zijn zij het in dat geval niet mee eens;
3. In het plan Piek en Snor dient ruimte gecreëerd te worden voor openbare voorzieningen als speelplekken en containerruimten;
4. Het aantal ingetekende huizen op de plankaart ten behoeve van de realisatie van Piek en Snor betreft 19 terwijl vrijstelling is verleend voor 17 woningen. Insprekers vragen zich af hoe dat kan.

Beantwoording:

1. Deze zienswijze heeft betrekking op de reeds verleende vrijstelling voor de ontwikkeling van Piek en Snor. Bezwaren tegen die ontwikkeling hadden in het kader van de vrijstellingsprocedure ingediend moeten worden. Deze zienswijze staat derhalve los van dit bestemmingsplan.
2. Het pad betreft de ontsluiting van de achterzijde van de woningen Keppelseweg 352 tot en met 374 op de Keppelseweg. Het betreft geen doorgaand pad en wordt derhalve ook niet ontsloten tussen de woningen Keppelseweg 352 en 374. Het is niet de bedoeling dat dit pad als ontsluiting wordt gebruikt voor de nieuwbouw van Piek en Snor. Dit is ook nooit als zodanig meegenomen in de planvorming omtrent Piek en Snor. Vanwege het gebruik heeft het pad op de plankaart in het voorontwerpbestemmingsplan onverhoopt wel de bestemming Verkeer gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit worden hersteld en zal aan het pad de bestemming Wonen worden toegekend.

3. Deze zienswijze heeft betrekking op de reeds verleende vrijstelling voor de ontwikkeling van Piek en Snor. Bezwaren tegen die ontwikkeling hadden in het kader van de vrijstellingsprocedure ingediend moeten worden. Deze zienswijze staat derhalve los van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid kan worden toegevoegd dat in het vrijstellingsbesluit en in de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van Piek en Snor geen voorwaarden zijn opgenomen wat betreft speelplekken en containerruimten. Op grond van het toekomstige bestemmingsplan Langerak 2008 zijn voorzieningen als speelvelden en ondergrondse containers mogelijk binnen de bestemmingen Verkeer en Groen. Deze voorzieningen worden niet apart aangeduid op de plankaart. Indien in de toekomst blijkt dat er een behoefte is aan dergelijke voorzieningen kunnen deze voorzieningen worden aangelegd.
4. Deze zienswijze heeft betrekking op de reeds verleende vrijstelling voor de ontwikkeling van Piek en Snor. Bezwaren tegen die ontwikkeling hadden in het kader van de vrijstellingsprocedure ingediend moeten worden. Deze zienswijze staat derhalve los van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid kan daaraan worden toegevoegd dat in het vrijstellingsbesluit Piek en Snor is aangegeven dat vrijstelling wordt verleend voor de bouw van 15 woningen in combinatie met 2 bedrijfsfuncties (wonen-werken). Op de kaart die behoort bij de ruimtelijke onderbouwing zijn weliswaar 19 woningen en 2 bedrijfsfuncties ingetekend, maar binnen het plangebied van de vrijstelling worden slechts 15 woningen en 2 bedrijfsfuncties toegestaan (zie bijlage). De 4 woningen buiten het plangebied van de vrijstelling konden reeds op grond van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd worden. Derhalve zijn op de plankaart bij het bestemmingsplan Langerak 2008 19 woningen ingetekend.

Conclusie:

De zienswijzen leiden tot gedeeltelijke aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan Langerak 2008.

- Achmea Rechtsbijstand, I.M.A. Derks, namens de heer M. Rummelink en mevrouw D. Lamers, Keppelseweg 368, 7009 AD Doetinchem, nummer 08i0017257, d.d. 20 augustus 2008;

Samenvatting:

5. Insprekers maken bezwaar tegen de gang van zaken met betrekking tot de (inmiddels verleende) vrijstellingsprocedure Piek en Snor. Het aantal woningen dat volgens de publicatie inzake het voornemen tot verlening van vrijstelling was aangegeven betrof 15, op de plankaart staan er 19 ingetekend. Hierdoor was het insprekers niet duidelijk dat aan de achterzijde van hun woning ook woningbouw gerealiseerd zou worden. Hiertegen hebben zij bezwaar;
6. Insprekers maken bezwaar tegen het gebruik van het pad aan de achterzijde van hun woning als ontsluitingsweg voor Piek en Snor. Daarbij geven zij aan dat het pad niet openbaar is en het derhalve niet eens zijn met de bestemming Verkeer op dit pad;
7. Door realisatie van Piek en Snor ontstaat er een aantasting van hun woongenot voor wat betreft privacy, lichtinval, uitzicht en geluidsoverlast en ontstaat ook een waardevermindering op hun en ook omliggende woningen.

Beantwoording:

5. Deze zienswijze heeft betrekking op de reeds verleende vrijstelling voor de ontwikkeling van Piek en Snor. Bezwaren tegen die ontwikkeling hadden in het kader van de vrijstellingsprocedure ingediend moeten worden. Deze zienswijze staat derhalve los van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid kan daaraan worden toegevoegd dat in het vrijstellingsbesluit Piek en Snor is aangegeven dat vrijstelling wordt verleend voor de bouw van 15 woningen in combinatie met 2 bedrijfsfuncties (wonen-werken). Op de kaart die behoort bij de ruimtelijke onderbouwing zijn weliswaar 19 woningen en 2 bedrijfsfuncties ingetekend, maar binnen het plangebied van de vrijstelling, worden slechts 15 woningen en 2 bedrijfsfuncties toegestaan (zie bijlage). De 4 woningen buiten het plangebied van de vrijstelling konden reeds op grond van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd worden. Derhalve zijn op de plankaart bij het bestemmingsplan Langerak 2008 19 woningen ingetekend.
6. Het pad betreft de ontsluiting van de achterzijde van de woningen Keppelseweg 352 tot en met 374 op de Keppelseweg. Het betreft geen doorgaand pad en wordt derhalve ook niet ontsloten tussen de woningen Keppelseweg 352 en 374. Het is niet de bedoeling dat dit pad als ontsluiting wordt gebruikt voor de nieuwbouw van Piek en Snor. Dit is ook nooit als zodanig meegenomen in de planvorming omtrent Piek en Snor. Vanwege het gebruik heeft het pad op de plankaart in het

voorontwerpbestemmingsplan onverhoopt wel de bestemming Verkeer gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit worden hersteld en zal aan het pad de bestemming Wonen worden toegekend.

7. Deze zienswijze heeft betrekking op de reeds verleende vrijstelling voor de ontwikkeling van Piek en Snor. In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het voornemen tot het verlenen van vrijstelling zijn milieutechnische, financiële en ruimtelijke afwegingen gemaakt. Bezwaren tegen die ontwikkeling hadden in het kader van de vrijstellingsprocedure ingediend moeten worden. Deze zienswijze staat derhalve los van dit bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijzen leiden tot gedeeltelijke aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan Langerak 2008.

- De heer en mevrouw Bloemendaal, Keppelseweg 354, 7009 AD Doetinchem, nummer 08i0017722, d.d. 26 augustus 2008;
- P.N. Hartemink, Keppelseweg 344, 7009 AD Doetinchem, nummer 08i0017721, d.d. 26 augustus 2008;
- R. Klein Ikkink, Keppelseweg 352, 7009 AD Doetinchem, nummer 08i0017720, d.d. 26 augustus 2008;
- A. Schot, Keppelseweg 358, 7009 AD Doetinchem, nummer 08i0017797, d.d. 27 augustus 2008;

Samenvatting:

Insprekers maken bezwaar tegen het gebruik van het pad aan de achterzijde van hun woning als ontsluitingsweg voor Piek en Snor. Daarbij geven zij aan dat het pad niet openbaar is en dat daar voor hen specifiek een recht van overpad geldt;

Beantwoording:

Het pad betreft de ontsluiting van de achterzijde van de woningen Keppelseweg 352 tot en met 374 op de Keppelseweg. Het betreft geen doorgaand pad en wordt derhalve ook niet ontsloten tussen de woningen Keppelseweg 352 en 374. Het is niet de bedoeling dat dit pad als ontsluiting wordt gebruikt voor de nieuwbouw van Piek en Snor. Dit is ook nooit als zodanig meegenomen in de planvorming omtrent Piek en Snor. Vanwege het gebruik als ontsluitingsfunctie voor de woningen Keppelseweg 352

tot en met 374 heeft het pad op de plankaart in het voorontwerpbestemmingsplan onverhoopt wel de bestemming Verkeer gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit worden hersteld en zal aan het pad de bestemming Wonen worden toegekend.

Conclusie:

De zienswijzen leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan Langerak 2008.