

Ruimtelijke Onderbouwing voor de bouw van een kapschuur als bijgebouw bij de bij horecabedrijf 't Onland te Doetinchem behorende Bedrijfswoning.

Rehkemseweg 175  
7004 HD DOETINCHEM



Opgesteld door  
Bouwkundig Ontwerp en Advies Buro V plus D B.V.  
i.s.m. Centrum Plattelandsontwikkeling Oost

Auteurs:  
Peter Davids  
i.s.m. Ing. Pim Leemreise

April 2014

Correspondentieadressen

Bouwkundig Ontwerp en Adviesburo VplusD BV

Oude deldenseweg 3  
7161MD NEEDE  
[p.davids@vplusd.nl](mailto:p.davids@vplusd.nl)  
[www.vplusd.nl](http://www.vplusd.nl)

Centrum Plattelandsontwikkeling Oost

Aladnaweg 18  
7122 RR Aalten  
✉ [info@cpoweb.nl](mailto:info@cpoweb.nl)  
Internet: [www.cpoweb.nl](http://www.cpoweb.nl)



## Inhoud

1	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Plangebied .....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	5
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur .....	7
2.2	Functies .....	7
2.3	Ontwikkelingen;.....	7
2.3.1	De gebouwen.....	7
2.3.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten voor het ontwerp.....	8
2.3.3	De landschappelijke inpassing .....	8
2.3.4	Uitgangspunten voor erfinpassing en landschappelijke versterking.....	9
3.	Beleid.....	10
3.1	Rijksbeleid .....	10
3.1.1.	Nota Ruimte.....	10
3.1.2	Vierde nota waterhuishouding .....	10
3.2	Provinciaal beleid .....	11
3.2.1	Structuurvisie kernkwaliteiten waardevolle landschappen.....	11
3.2.2	Waterbeheer .....	12
3.2.3	Waterplan Gelderland 2010–2015 .....	13
3.2.4	Waterplan Doetinchem.....	15
4	Haalbaarheid.....	15
4.1	Milieuaspecten .....	15
4.1.1.	Bodem .....	15
4.1.2	Geluid.....	15
4.1.3	Luchtkwaliteit .....	15
4.1.4	Externe veiligheid .....	16
4.1.5	Bedrijvigheid.....	16
4.2	Overige aspecten .....	16
4.2.1	Flora en Fauna .....	16
4.2.2	Water .....	16
4.2.3	Cultuurhistorie & archeologie .....	19
4.2.4	Verkeer en parkeren .....	22
4.2.5	Economische haalbaarheid.....	22

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 is op 16 mei 2013 een zienswijze ingediend om de bouw van een kapschuur aan de Noord-Oostzijde van het perceel mee te laten gaan bij de vaststelling van dat bestemmingsplan. De onderbouwing voor het plan was op dat moment niet zodanig, dat dit verwerkt kon worden. Daarom is een herstelplan aangekondigd, die onder andere het voorliggende plan in het bestemmingsplan buitengebied planologisch vastlegt. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van het herstelplan.

De bedrijfswoning behorende bij Horecabedrijf 't Onland te Doetinchem is niet voorzien van bijgebouwen. Er is behoefte aan stallingsruimte en bergruimte. Deze schuur zal een bruto vloeroppervlak krijgen van 72 m<sup>2</sup>.

Om het cluster aan gebouwen in een mooie synergie te plaatsen en de zichtlijnen te behouden is het wenselijk de stallingsruimte in de vorm van een kapschuur op een positie te plaatsen die buiten het huidige bestemmingsvlak valt. Zoals op onderstaande foto te zien heeft hier in het verleden reeds een kapschuur gestaan.



De voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft het initiatief en beoordeeld deze aan de hand van relevante ruimtelijke- en milieuaspecten.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ca 0,5 km ten noordwesten van de kern Gaanderen in het oksel van de Kloosterlaan en de Rekhemseweg. Het plangebied is gesitueerd in het agrarische cultuurlandschap aan de rand van het bosgebied 'De Koekendaal'. Op onderstaande afbeeldingen wordt de ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (rode cirkel). Bron: Google Maps





*Situering van het plangebied (rode contour)*

### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan is deels in werking zijnde bestemmingsplan Buitengebied – 2012, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 18 juli 2013.

Bij de bedrijfswoning mag 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden. Plannologisch valt de gewenste lokatie van het bijgebouw echter net buiten de bestemmingsplan vlakken.

Op de lokatie van de schuur geldt de bestemming 'Groen', met de functieaanduiding 'kinderboerderij'. Ook is de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 2' van toepassing. Verder moet, voor zover van invloed, rekening gehouden worden met de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'reliëf', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'waardevol landschap'.

Het horecabedrijf zelf heeft de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3'. De bebouwing van het oorspronkelijke horeca-bedrijf heeft de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' is op het middendeel van het bestemmingsvlak van toepassing. Aan de oost- en westzijde geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. De eerder genoemde gebiedsaanduidingen zijn ook hier van toepassing.

me Een plan bekijken ▶

stemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden |

Ondergrond | Transparantie | Legenda | Plan- en kaartfilter

Loc: Klik op het icoon "i" en daarna in de kaart om meer informatie op te vragen over die locatie binnen het plan.  
TOO:  Deze melding niet meer tonen.  
Pr: DOETINCHEM  
Rekhemseweg: 175  
7004HD  
Wissen X Zoeken ▶

kaartoverzicht

Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Bestemmingsplannen

Verklein

Bestemmingsplannen

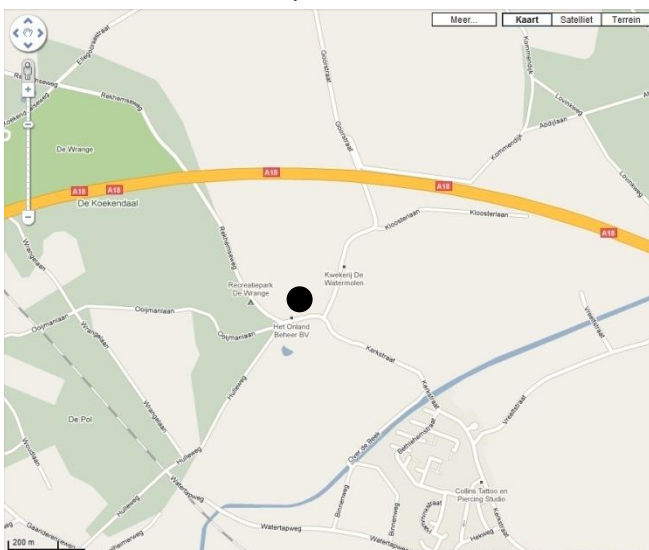
- dossier NL.IMRO.0222.R07B300A  
Status van dit dossier: **deels in werking**  
Plannen in dit dossier:
  - Buitengebied - 2012
  - Buitengebied - 2012
- dossier NL.IMRO.0222.R70V011A  
Status van dit dossier: **geheel in werking**  
Plannen in dit dossier:
  - Vorbereidingsbesluit Verbod Dak- en thuislozenvoorziening

overige plannen op deze locatie

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De bossen van de Koekendaal vormen een belangrijk uitloopgebied voor de bewoners van de stad Doetinchem en het dorp Gaanderen.



*Ligging van Het Onland (zwarte stip) aan de rand van de Koekendaal, op de overgang van de rivierduingordel (groen) naar het open broekontginningslandschap ten noorden van Het Onland.*

### 2.2 Functies

Het Onland is een café–restaurant–zalencentrum met terras en tuin met een bedrijfswoning. Naast het café biedt Het Onland in vier verschillende zalen plaats aan ca 350 personen. Het Onland wordt gebruikt voor kleine en grotere feesten en partijen, lezingen en presentaties. Aan weerszijden van het café zijn verharde parkeervoorzieningen. Het bestemmingsplan biedt ook al ruimte voor het realiseren van een hotelaccommodatie, die binnen afzienbare tijd gerealiseerd zal gaan worden. Ten oosten van het horecabedrijf is één woning gesitueerd.

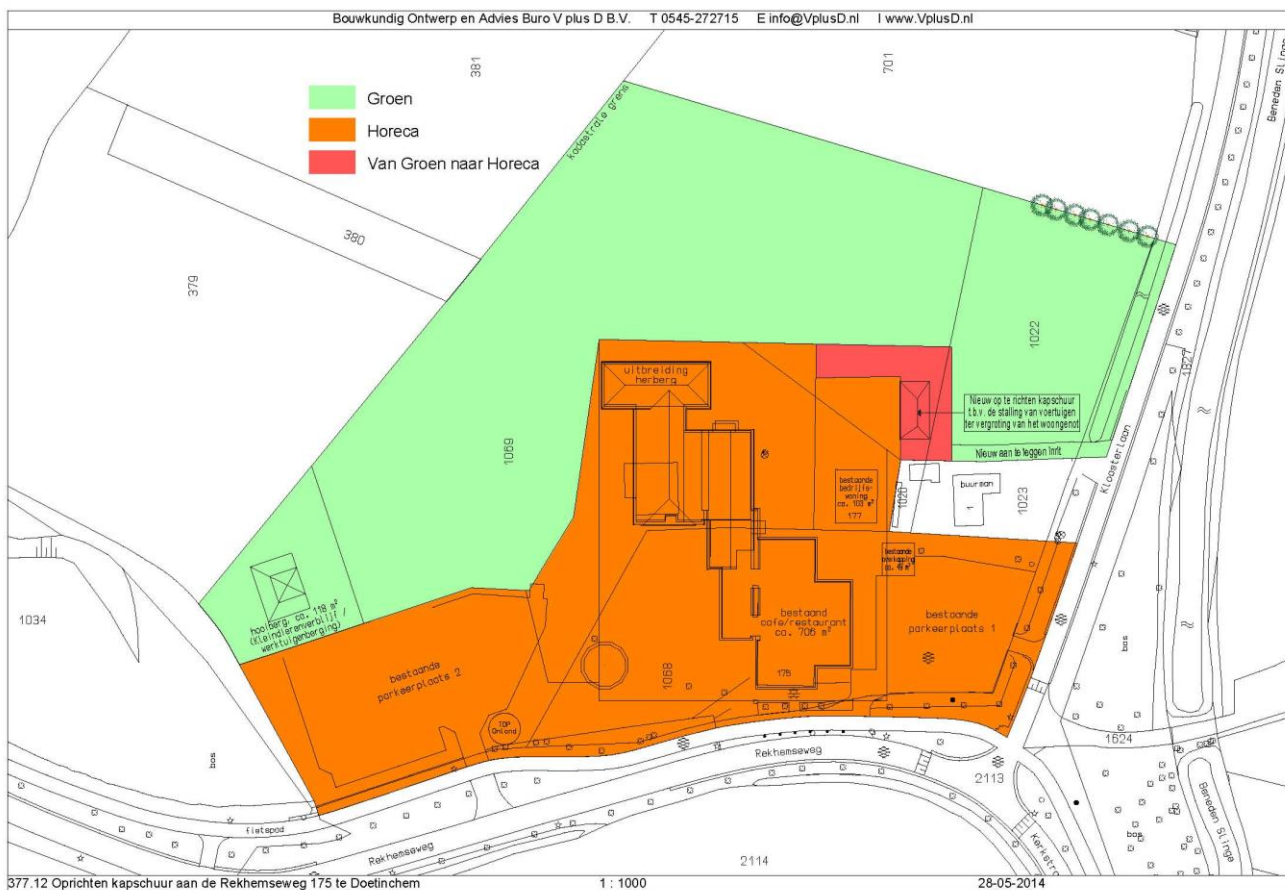
### 2.3 Ontwikkelingen;

#### 2.3.1 De gebouwen

Bij de bedrijfswoning wordt ter vergroting van het woongenot een kapschuur met een BVO van 72 m<sup>2</sup> grealiseert.

De realisatie van de nieuwe bebouwing gaat gepaard met een landschappelijke inpassing van het erf en versterking van het landschap door middel van de aanleg van singels, struweel en hooilandbeheer.





Situatieschets uitbreiding Het Onland

### 2.3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten voor het ontwerp

Voor de bouw van de kapschuur geldt een zelfde uitgangspunt als bij de uitbreiding van het horecabedrijf.

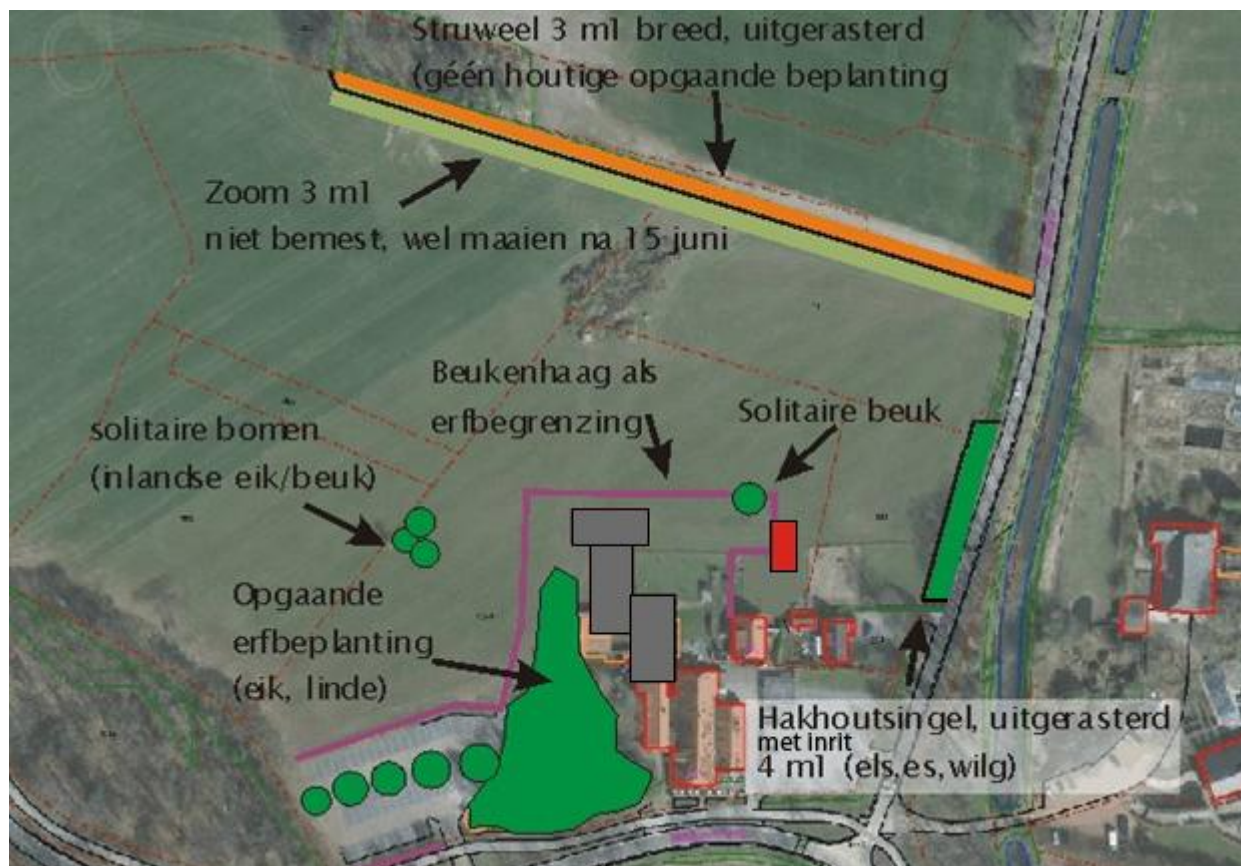
Het plangebied ligt in een kleinschalig en oud agrarisch cultuurlandschap. Het betreft een uitbreiding van een bestaand horecabedrijf dat gevestigd is in een gemeentelijke monument op een historische bouwplaats. De ligging in een waardevol historisch agrarisch cultuurlandschap en de cultuurhistorische status van het huidige bedrijf vormen de uitgangspunten voor het ontwerp van de nieuwbouw. Bij het ontwerpen van het voorliggend initiatief zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitbreiding mag géén afbreuk doen aan de status en uiterlijk van het bestaande gemeentelijk monument Het Onland;
- Streekeigen bouwstijl. De stijl van de nieuwbouw moet passen in de omgeving als het gaat om de architectuur. Als referentiebeeld worden traditionele kapschuurtjes gebruikt uit de omgeving van het plangebied. Karakteristiek daaraan is de draagstructuur van eikenhout en de houten delen aan de buitenzijde;
- Het gemeentelijk monument moet vanaf de Rekhemseweg het meest beeldbepalende pand blijven;

### 2.3.3 De landschappelijke inpassing

De gemeente Doetinchem heeft voor de uitbreiding van het complex (bouwvergunning 2010.0373, d.d. 8 september 2010) als voorwaarde voor planrealisatie de eis gesteld dat het initiatief landschappelijk verantwoord wordt ingepast en waar mogelijk het landschap wordt versterkt. De te bouwen kapschuur en de landschappelijke inrichting zijn daar onderdeel van en dit onderdeel past daar dus binnen.

De voorgestelde maatregelen voor erfinpassing en landschappelijke versterking worden in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Op onderstaande afbeelding worden de elementen ter inpassing van het erf en de landschappelijke inpassing weergegeven. Ten behoeve van de bereikbaarheid zal er een nieuw inrit aangelegd worden.



*Voorstel voor erfinpassing en landschappelijke versterking.*

### 2.3.4 Uitgangspunten voor erfinpassing en landschappelijke versterking

Bebouwing in het buitengebied maakt onderdeel uit van het landschap. Met name erfbepanting is beeldbepalend voor de wijze waarop wij deze bebouwing ervaren in het landschap. De erfbepanting is bedoeld om de bebouwing een 'logische plek' in het landschap te geven, op de overgang van opgaande beplanting naar het open agrarische cultuurlandschap. Er is gekozen voor de aanleg van nieuwe landschappelijke beplanting en een meer natuurvriendelijk beheer als maatschappelijke tegenprestatie voor de toename van het bebouwde oppervlakte.

Voor het ontwerpen van de erfbepanting en de landschappelijke versterking zijn de volgende uitgangspunten benut:

- Om de schuur van bescheiden omvang nog minder op te laten vallen wordt deze zoveel mogelijk in het groen geplaatst door het aanplanten van nieuwe beplanting (heesters en andere struiken die passen bij de bescheiden omvang van de kapschuur);
- Verder wordt het open agrarische cultuurlandschap ten noorden van het plangebied gehandhaafd;
- Geleidelijke overgang van de bossen ten zuidwesten van het plangebied naar het open agrarische cultuurlandschap door de aanleg van enkele solitaire bomen;
- Handhaven zichtlijn vanaf Kloosterlaan;
- Versterken van de landschapsecologische waarde van het agrarische cultuurlandschap ten noorden en oosten van het plangebied.

## 3. Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1. Nota Ruimte

De nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in deze nota. In de nota Ruimte formuleert het Rijk de uitgangspunten, waarbij gemeentelijke bestemmingsplannen een centrale rol krijgen. Deze uitgangspunten bestaan uit de formulering van basiskwaliteiten en een ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit een 'rood' deel: economie, infrastructuur en verstedelijking, en een 'groen' deel: water, natuur en landschap. De centrale doelstellingen van de nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Deze nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

#### *Conclusie:*

*De 'nota Ruimte' wordt gekenmerkt door een hoog abstractieniveau heeft niet altijd directe doorwerking op lokale (ruimtelijke) initiatieven. Provinciale- en gemeentelijke beleidsplannen zijn concreter en daarom beter hanteerbaar als toetsingskader voor nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen. Het voorliggende plan past binnen de beleidsuitgangspunten van het Rijk zoals verwoord in de Nota Ruimte. Het levert een bijdrage aan de economie en een leefbare samenleving met inachtneming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de omgeving.*

#### 3.1.2 Vierde nota waterhuishouding

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Vanuit de Europese Unie is de Kaderrichtlijn Water (2000) van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is het realiseren van een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Per stroomgebied moet hiertoe in 2009 een beheersplan worden opgesteld. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie

“vasthouden–bergenafvoeren” staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden. In navolging van de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw en de Kaderrichtlijn Water is in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat en om het behalen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water.

*Conclusie:*

*Functietoekenning aan watersystemen vormt een belangrijk raakvlak met de ruimtelijke ordening. In de provinciale waterhuishoudingsplannen wordt dit verder uitgewerkt. In de planontwikkeling van het Onland dient rekening gehouden te worden met de omgang met water. In de waterparagraaf en onder ‘gemeentelijk beleid’ wordt verder ingegaan op het aspect water en hoe hiermee volgens de gemeente en het waterschap omgegaan dient te worden.*

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie kernkwaliteiten waardevolle landschappen

In het streekplan zijn voor de Waardevolle landschappen begrenzingen weergegeven en afwegingsformules opgenomen. De inhoudelijke omschrijving is beknopt. Voor een goede doorwerking naar (boven)lokale ruimtelijke plannen en inrichtingsplannen, en voor een goede invulling van de basisafwegingsformules ‘nee, tenzij’ en ‘ja, mits’ is het nodig om meer concreet aan te geven om welke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten het gaat, waar deze voorkomen en hoe ermee om te gaan.

Het plangebied is gelegen in de beleidscategorie Waardevol landschap, geen EHS, geen waardevol open gebied en maakt onderdeel uit van het deelgebied Hummelo–Keppel en Slangenburg.

Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het ‘ja, mits’-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking (zie streekplan p. 116). Wanneer een van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Bij toepassing van deze benadering kan het nodig zijn om het plangebied te vergroten om tot een acceptabele uitkomst te kunnen komen. Dat is niet het geval bij aantasting van onvervangbare en/of zeldzame kernkwaliteiten als karakteristieke openheid of sommige verkavelingspatronen. Algemene regels zijn hiervoor niet te geven: het is maatwerk dat GS van geval tot geval zullen beoordelen.

De volgende kernkwaliteiten zijn op dit gebied van toepassing:

- Rivierduinen met hoge ruggen en veel microreliëf
- De rivierduinen liggen ten noorden van de Oude IJssel; de grootste en hoogste liggen in het westelijke deel, naar het oosten nemen omvang en hoogte af. Het vele microreliëf samenhangend met de rivierduinen is zeer karakteristiek.
- De hoge en droge delen bestaan veelal uit bebossingen; het bos contrasteert met de open gronden aan de zuidkant langs de Oude IJssel en aan de noordkant langs de beken.

- Gave open essen en gave broekgebieden. Grotere escomplexen komen voor bij Hummelo en tussen Doetinchem en Gaanderen en kleinere verspreid door het gebied.
- Afwisseling landgoederen, bouwland, grotere bossen. De belangrijkste landgoederen zijn: kasteel Keppel, Enghuizen, Ulenpas, Kasteel Wisch en De Slangenburg. Ze liggen aan de Oude IJssel en de beken. Er is sprake van ensemblewaarde op landgoedniveau maar ook op deelgebiedsniveau (landgoederenzones). Grotere bossen komen voor op de rivierduinen en, uitsluitend op landgoederen, ook in broekgebieden. In boerenlandschappen zijn de bossen veel kleiner dan op de rivierduinen en de landgoederen.
- Karakteristiek verspreide bebouwing van hoeven, landhuizen, gehuchten, dorpen. De structuur van grote en kleine kernen op rivierduinen ten noorden van de Oude IJssel, gescheiden door groene delen van de rivierduinen, is heel kenmerkend. In het gebied buiten de kernen komt een typerend verspreid patroon van gehuchten, hoeven en landhuizen voor.
- Overgangen van hooggelegen, kleinschalig naar laaggelegen, open landschap. Tussen de rivierduinen naar de laaggelegen gebieden langs Oude IJssel en beken is sprake van verandering van het landschapsbeeld, van besloten en halfopen naar relatief open.
- Beken, weteringen, oude rivierlopen grotendeels parallel aan de Oude IJssel. De natuurlijke richting van de beken is grotendeels dezelfde als die van de Oude IJssel, gedwongen door rivierduinen en oeverwallen. In het dal van de rivier liggen restanten van afgesneden rivierlopen; in het gebied ten zuiden van de huidige loop komen voormalige beddingen voor die zijn geërfd door kleine watergangen.

### *Conclusie*

*Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Realisatie van voorgenomen plan tast de kernkwaliteiten van het waardevol landschap niet aan. Voorgenomen activiteiten doen recht aan de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen.*

*Kernkwaliteiten zijn kwaliteiten die een ruimtelijk effect hebben en op landschapsschaal zichtbaar- en meetbaar zijn. Een uitbreiding van een bestaande horeca-accommodatie is op landschapsschaal weinig betekenend en niet van toepassing op kernkwaliteiten van een bepaald landschap. Een landschap is per definitie een grotere ruimtelijke eenheid dan de uitbreiding van een erf met bebouwing.*

*Bij de keuze voor landschappelijke beplanting is rekening gehouden met de kernkwaliteiten zoals deze vastgesteld zijn voor het waardevolle landschap deelgebied Hummelo-Keppel en Slangenburg. De voorgestelde landschappelijke beplanting tast de kernkwaliteiten niet aan. De voorgestelde inrichting is gericht op het visueel versterken van het aanzicht van de nieuwe bebouwing door de aanleg van hagen en enkele solitaire bomen. De keuze voor de aanleg en beheer van struweel, zomen en hooilandbeheer is puur gericht op het vergroten van de ecologische waarde van het bestaande graslandperceel zonder dat daarbij het 'landschap' veranderd. Dit kan dus nooit kernkwaliteiten aantasten.*

### **3.2.2 Waterbeheer**

De provincie heeft haar beleid voor water nader vastgelegd in het waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (2004). Het waterhuishoudingsplan heeft als doel om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies. Hiervoor worden in het waterhuishoudingsplan de volgende ordeningsprincipes gehanteerd:

- waterkwantiteit: vasthouden - bergen - afvoeren;
- waterkwaliteit: niet vervuilen - zuinig gebruiken - hergebruik - schoonmaken.

De belangrijkste bron voor drinkwater in Gelderland is grondwater. Omdat de provincie verantwoordelijk is voor de kwaliteit ervan heeft zij waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen. De provincie adviseert instanties die milieuvergunningen verlenen aan bedrijven in waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden de voorschriften te hanteren zoals staat in de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (het verwaarloosbaar risico). Het beleid voor de waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan), het Gelders Milieuplan en het Waterhuishoudingsplan.

De regels hiervoor staan in de Provinciale milieuverordening Gelderland (PmG). In de Provinciale Structuurvisie staat dat toekomstige bestemmingen geen groter risico op grondwaterverontreiniging mogen opleveren dan in een huidige situatie het geval is.

Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied De Pol. In paragraaf 4.3.2. wordt nader ingegaan op de gevolgen van de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

*Conclusie:*

*Conform de regels omtrent vasthouden-bergen-afvoeren, wordt het hemelwater van de nieuwbouw niet afgevoerd, maar ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem, daarmee voldoet het initiatief aan de voorwaarden ten aanzien van het kwantitatief waterbeheer.*

*Vanwege de ligging in de 25-jaarszone van het drinkwaterpompstation gelden beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen met het oog op de bescherming van het grondwater. Nieuwe bestemmingen mogen namelijk geen groter risico vormen voor bodem en grondwater dan de huidige. Dit is vastgelegd in de provinciale milieuverordening. Op basis van overleg met de Provincie Gelderland, Vitens en de initiatiefnemer wordt het voorliggende initiatief getoetst aan de gestelde eisen. Waar nodig zullen de technische uitwerkingen van het plan anders zijn als gevolg van deze toetsing. Als het bedrijf een inrichting is in de zin van de Wet Milieubeheer kan de gemeente Doetinchem zelf maatwerkvoorschriften opleggen ter bescherming van het grondwater. De provincie heeft dan een adviserende rol. Initiatiefnemer is van mening dat door realisatie van voorgenomen plannen het risico voor bodem en grondwater niet wordt vergroot. Daarmee voldoet het initiatief aan de voorwaarden.*

### **3.2.3 Waterplan Gelderland 2010–2015**

Zonder water zou Gelderland er minder aantrekkelijk uitzien. Maar water is niet alleen mooi, tegen een overvloed ervan willen we beschermd worden. Natuurlijk is er ook voldoende schoon water nodig om te drinken, te recreëren, voor de industrie, de landbouw en de natuur. In het ontwerp Waterplan Gelderland 2010–2015 staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten.

Het Waterplan wordt de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Wat staat er in het Waterplan

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

## Kaderrichtlijn Water

In de Europese Kaderrichtlijn Water zijn voor bepaalde wateren de huidige ecologische toestand van het oppervlaktewater vastgelegd en zijn ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

## Veranderingen door nieuwe Waterwet

Met de komst van de nieuwe Waterwet medio 2009 verleent de provincie alleen nog vergunningen voor onttrekken van grondwater voor bodemenergiesystemen, openbare drinkwatervoorziening en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Het Waterplan is het toetsingskader voor deze vergunningen.

## Ruimtelijke maatregelen

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

## PlanMER

Om de milieueffecten van het beleid te onderzoeken, is tegelijk met het Waterplan een planMER opgesteld. Op basis hiervan is het grondwaterbeleid op onderdelen aangescherpt. Het planMER is een bijlage bij het Waterplan. Het ontwerp Waterplan Gelderland 2010–2015 is op 9 december 2008 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

In de laatste decennia van de 20ste eeuw is het regionale watersysteem met veel technische ingrepen aangepast aan droge voeten voor wonen, werken, transport en een moderne gemechaniseerde landbouw. Hierdoor is de ruimte voor het watersysteem geminimaliseerd. Ecologie en klimaatverandering maken nieuwe ingrepen in het watersysteem noodzakelijk. Daarbij is kiezen voor een ruimtelijke oplossing het duurzaamst.

Bij het oplossen van regionale wateroverlast wordt gekozen voor het langer vasthouden van regenwater daar waar het valt en voor het realiseren van meer bergingsruimte in het watersysteem. Langer vasthouden leidt tot een betere aanvulling van het grondwatersysteem. Meer bergingsruimte leidt tot een langere afvoertijd met een minder hoge piekafvoer.

Bij ingrepen in het watersysteem kunnen synergievoordelen behaald worden:

- vasthouden van regenwater ter plekke levert een bijdrage aan het verminderen van de effecten van droogte en verschaft vluchtplaatsen voor waterdieren bij extreme omstandigheden;
- vasthouden van water levert een bijdrage aan verdrogingbestrijding;
- vasthouden van regenwater ter plekke levert meer infiltratie en daarmee meer voeding van het grondwatersysteem;
- meer ruimte voor waterberging in het watersysteem levert door combinatie met maatregelen als natuurvriendelijke oevers, aanleg van stapstenen, verlengen van de afvoerlengte door hermeandering met natuurlijke processen van zandtransport een bijdrage aan realisatie van ecologische doelen.

## *Conclusie:*

*In paragraaf 4.3.2 zal nader worden ingegaan op de omgang met water in het plangebied. Door het hemelwater van de uitbreiding niet af te voeren via het oppervlaktewatersysteem wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten 'vasthouden van regenwater'. De overige beleidsuitgangspunten hebben geen raakvlak met het initiatief.*

### 3.2.4 Waterplan Doetinchem

De gemeente Doetinchem en Waterschap Rijn & IJssel hebben samen een waterplan opgesteld. Dit plan vormt het kader voor de kijk op water in Doetinchem. Het waterplan is in 2004 vastgesteld. In Doetinchem is water duidelijk zichtbaar. De Oude IJssel is van groot belang voor de waterafvoer en scheepvaart. Langs de rivier is een ecologische zone aangebracht. In de Huet en Dichteren zijn vijverpartijen aangelegd voor de opvang van water. Doetinchem wil regenwater niet meer via het riool afvoeren, maar afkoppelen en het water zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem infiltreren.

*Conclusie:*

*Voorliggend initiatief heeft de uitgangspunten uit het Waterplan Doetinchem overgenomen. Hemelwater wordt niet afgevoerd via het oppervlaktewatersysteem, maar ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Daarmee voldoet het initiatief aan het Waterplan Doetinchem. De overige thema's hebben geen raakvlak met dit initiatief.*

## 4 Haalbaarheid

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1. Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Een verkennend milieutechnisch bodemonderzoek is vereist indien een bouwplan:

- betrekking heeft op een gebouw;
- het gebouw de grond raakt en er sprake is van een wijziging van de bestemming;
- het bouwplan regulier vergunningsplichtig is;
- voortdurend (meer dan 2 uur per dag) mensen aanwezig zijn in het gebouw, dit laatste is niet het geval.

*Conclusie*

*Omdat geen sprake is van een verblijfsruimte voor mensen is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Een verplichting tot het uitvoeren van een bodemonderzoek is aan de orde indien sprake is van een verdenking voor het voorkomen van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Voor de locatie van kapschuur geldt dat de bodem hier niet verdacht is voor het voorkomen van een (ernstige) bodemverontreiniging. Een geregistreerd geval van ernstige bodemverontreiniging is eveneens niet bekend (bron: bodeminformatiesysteem en historisch bodembestand gD). Op basis van de bodemkwaliteitskaart geldt derhalve voor de bodemkwaliteit de bodemkwaliteitsklasse "Achtergrondwaarde (landbouw en natuur)". Rekening houdend met deze kwaliteitsklasse, is de bodem ter plaatse van de kapschuur geschikt voor het beoogde gebruik.*

#### 4.1.2 Geluid

*Niet van toepassing bij dit gebruiksdoel.*

*De kapschuur bevat geen gebruiksgebied voor het verblijven van personen.*

#### 4.1.3 Luchtkwaliteit

*Niet van toepassing bij dit gebruiksdoel.*

*De kapschuur bevat geen gebruiksgebied voor het verblijven van personen.*



#### 4.1.4 Externe veiligheid

*De kapschuur staat ten dienste van de bedrijfswoning en heeft dientengevolge geen uitbreiding van het aantal personen ter plaatse tot gevolg. De bestaande risico's blijven onveranderd.*

#### 4.1.5 Bedrijvigheid

*Niet van toepassing bij dit gebruiksdoel.*

*De kapschuur bevat geen gebruiksgebied voor het verblijven van personen.*

### 4.2 Overige aspecten

#### 4.2.1 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet regelt (onder andere) de bescherming van kwetsbare en bedreigde inheemse planten en diersoorten. Onder de algemene verbodsbepalingen (artikelen 8 t/m 18) worden handelingen verboden die kunnen leiden tot het vernielen van beschermde inheemse planten op hun groeiplaats en beschermde inheemse dieren in hun natuurlijke leefomgeving. Zo is het onder meer verboden om beschermde inheemse planten te plukken, verzamelen, af te snijden uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enige wijze van hun groeiplaats te verwijderen. Daarnaast is het verboden om inheemse beschermde diersoorten opzettelijk te verontrusten dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen vernielen uit te halen weg te nemen of te verstoren.

In het kader van deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een 'quickscan flora- & faunaonderzoek' verricht naar het voorkomen van beschermde planten en dieren. Deze quickscan is door Natuurbank Overijssel op 8 mei 2014 uitgevoerd.

#### *Conclusie*

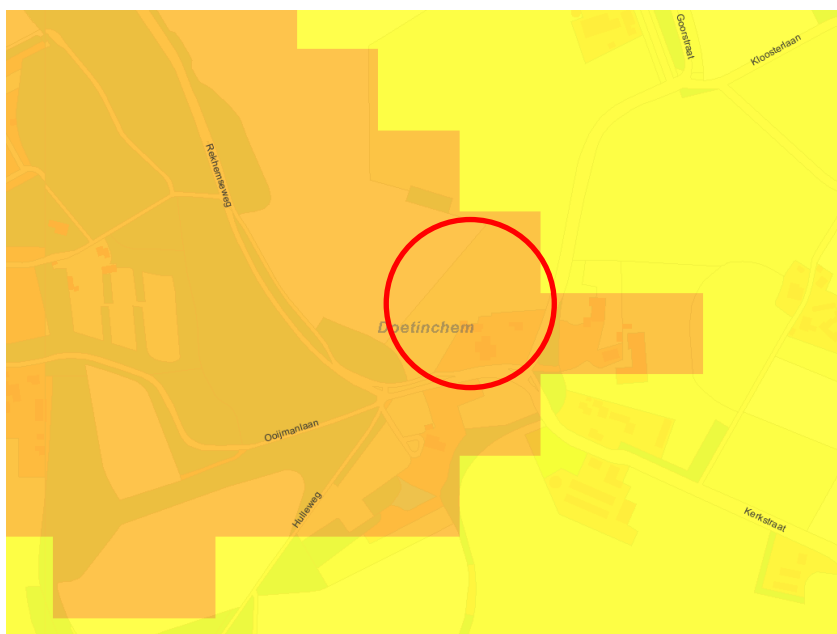
*Het terrein waar gebouwd gaat worden bestaat uit tuin en intensief beheerd grasland. Hier zijn geen beschermde dier- en plantensoorten aangetroffen. Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van enkele algemene- en weinig kritische soorten zoals vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor het verstoren, verwonden en doden van deze soorten is geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ff-wet vereist.*

*De Ff-wet vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.*

#### 4.2.2 Water

##### **Algemeen**

Het plangebied is gelegen in een gebied met sterke infiltratie, op de overgang naar een gebied met matige infiltratie. De rivierduingordel, ten westen van het plangebied, kenmerkt zich door een zandig karakter met sterke infiltratie. In het plangebied liggen geen watergangen of andere elementen die van belang zijn voor het waterbeheer. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 111 cm - Maaiveld, de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand is 131 cm - Mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand is 165 cm - maaiveld.



*Kwelkaart; kaart met sterke (oranje) en matige infiltratie (geel). Het plangebied is met de rode cirkel aangeduid.*

### Watertoets

De watertoets is een procesinstrument om het belang van 'water' in ruimtelijke ontwikkelingen een goede plaats te geven. Het houdt in dat het waterschap vanaf het begin bij de planvorming wordt betrokken en daarover advies kan geven.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Rijn & IJssel. Ten behoeve van de watertoets toetst het Waterschap Rijn en IJssel door middel van een checklist aan een twaalfal thema's, die van belang worden geacht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst.

Thema	Toetsvraag	Relevant <sup>a</sup>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwater-	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een	Ja

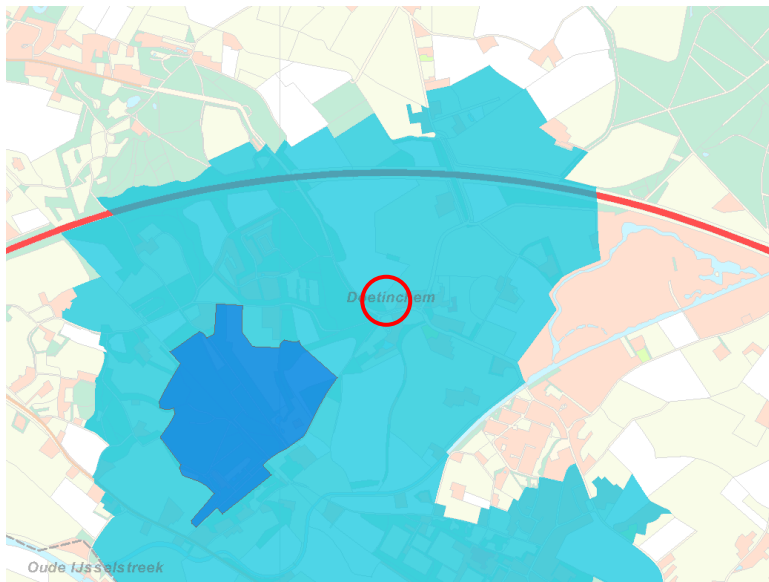
kwaliteit	drinkwateronttrekking?	
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee  Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

#### Riolering en Afvalwaterketen

Door de bouw van de kapschuur is er geen toename van het vuilwater. Er bevinden zich in het bouwerk geen relevante voorzieningen die een dergelijke afvoer noodzakelijk maken. De toegepaste materialen zullen geen gevolgen hebben voor de kwaliteit van het water. Er worden keramische producten toegepast en onbehandelde houtsoorten of indien wel noodzakelijk een behandeling op basis van milieuvriendelijk producten.

#### Grondwaterkwaliteit

Het plangebied ligt in de 25 jaarszone van drinkwaterpompstation De Pol. Hierdoor gelden beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen met het oog op de bescherming van het grondwater. Uitgangspunt van het beleid voor grondwaterbeschermingsgebieden is dat toekomstige bestemmingen geen groter risico op grondwaterverontreiniging mogen opleveren dan in een huidige situatie het geval is. Het voorliggend plan gaat uit van de bouw van een hotelaccommodatie. De bijbehorende parkeervoorzieningen zijn reeds aangelegd en maken geen onderdeel uit van dit plan.



Ligging van het plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied De Pol. Het plangebied is met de rode cirkel aangeduid.

## Conclusie

*Uit de watertoets blijkt dat realisatie van het initiatief, ondanks enkele aandachtspunten, niet strijdig is met het vigerende beleid ten aanzien van het beheer van grond- en oppervlaktewater.*

*De realisatie van de kapschuur betekent geen groter risico op verontreiniging van het grondwater.*

*De kapschuur heeft geen toestellen waarmee vuilwater wordt verwerkt.*

*Het is geen belemmering in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing.*

*Het hemelwater dat op de daken valt wordt niet afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem, maar wordt ter plaatse geïnfiltreerd met in achtnaam van de eisen die hiervoor gelden vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.*

## 4.2.3 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie is de beschavingsgeschiedenis die eeuwen geleden begon en zich iedere dag nog uitbreidt. Cultuurhistorie staat voor het archeologisch erfgoed, het historisch (steden)bouwkundig erfgoed en het historisch landschappelijk erfgoed. Concreet gaat het dus over alles onder het maaiveld inclusief de bodemopbouw en grondvormen. Het gaat over stedenbouwkundige structuren, gebouwen, muurtjes, kelders, stuwen en bruggen. En het gaat over landschappelijke vormen (bovengronds) als essen, stuwwaluitlopers, maar ook beken, rivieren, heggen, boomgaarden en dergelijke. Dit betekent dat cultuurhistorie bij iedere ruimtelijke ontwikkeling in het beginstadium als één geheel (quickscan) moet worden bekeken (gemeente Doetinchem, 2008).

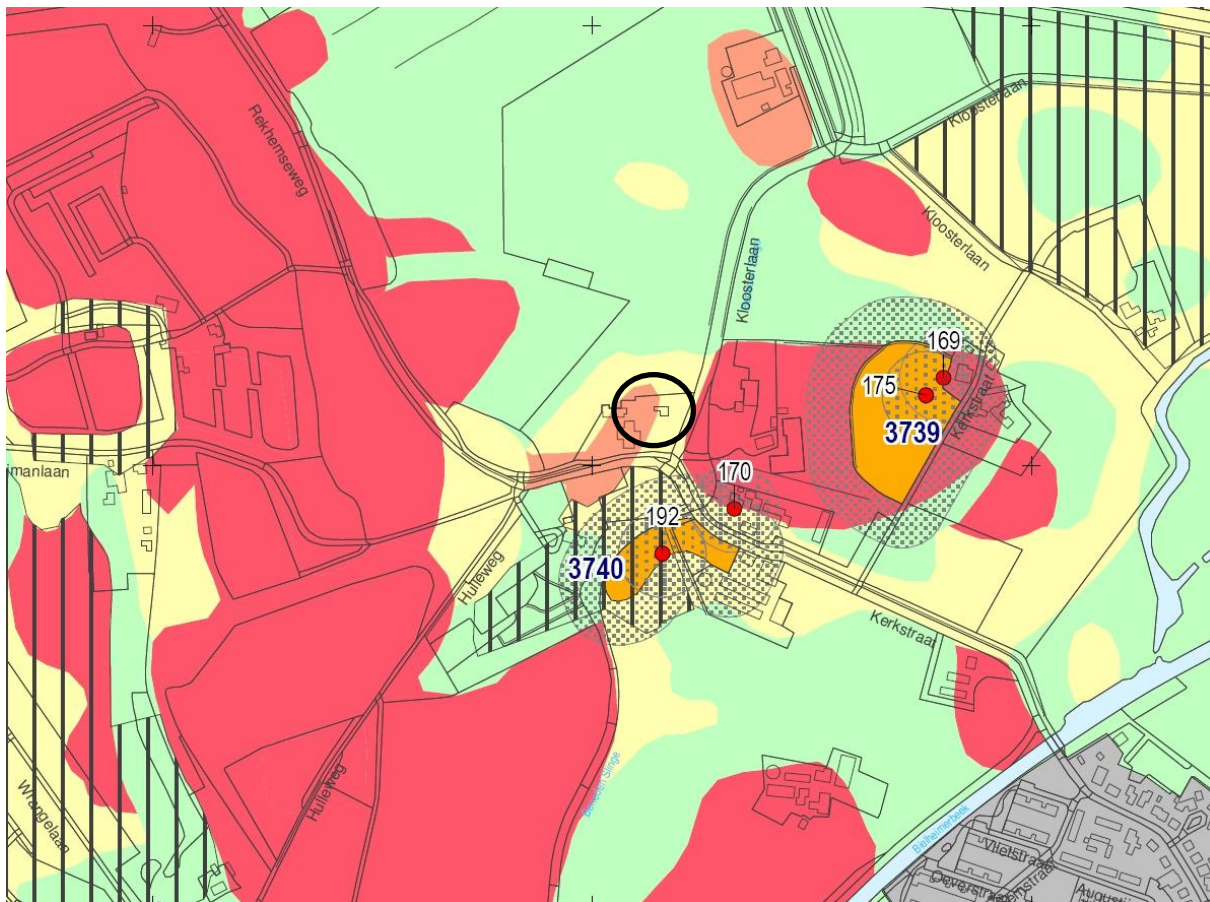
### *Cultuurhistorie; archeologie*

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Doetinchem heeft hiervoor de archeologische waarde- en verwachtingskaart opgesteld. Deze verwachtingskaart is in het bestemmingsplan Buitengebied – 2012 verwerkt in een aantal dubbelbestemmingen. Zoals onder 1.4 is aangegeven, geldt voor de locatie de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 2.

Zoals aangegeven op de archeologische verwachtingskaart, ligt het plangebied in een gebied dat wordt aangemerkt als een zone met een ‘middelmatige verwachting’ t.a.v. archeologische waarden.

Deze gaat in noordelijke richting over in een gebied met een lage verwachting, terwijl deze in westelijke richting in een hoge verwachting over gaat.



**Archeologische Waardeverwachtingsgebieden (AWV)**

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C00000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AWW categorie 5 (hoog+afgedekt)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AWW categorie 6 (hoog)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AWW categorie 7 (middelmatig)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> AWW categorie 8 (laag)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> AWW categorie 9 (laag voor nederzittingsresten, hoog voor geïsoleerde organische archeologische resten)</li> </ul>	<p>Eventuele archeologische resten afgedekt door een plaggendeek, waarschijnlijk goed geconserveerd. Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.</p> <p>Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.</p> <p>Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.</p> <p>Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en bij plangebieden groter dan 2.500 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.</p> <p>Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en bij plangebieden groter dan 2.500 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Uitsnede uit de archeologische waarde- en verwachtingskaart van de gemeente Doetinchem. Het plangebied ligt deels in een archeologische waardeverwachtingsgebieden met een hoge en deels in een archeologische waardeverwachtingsgebieden van middelmatige waarde. Een deel van het omliggende cultuurlandschap heeft een lage waarde. Het projectgebied wordt met de cirkel aangeduid.*

Voor gebieden met een middelmatige verwachting geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30cm en met een plangebied groter dan 100m<sup>2</sup> er vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden om te bepalen of en welke archeologische betekenis de beoogde bouwplaats heeft. Voorgenomen activiteit voldoet niet aan de eisen voor nader onderzoek omdat de oppervlakte van de bodemingreep < 100m<sup>2</sup> is en er niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld wordt gegraven.

Los van het feit, dat er geen verplichting is om nader onderzoek uit te voeren naar eventueel aanwezige archeologische waarden, zijn op basis van nader onderzoek in 2009 op een locatie net ten westen van het plangebied (met hoge verwachting) geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats<sup>1</sup>.

#### Conclusie

*De voorgenomen activiteit valt buiten de onderzoeksplicht t.a.v. archeologische waarden. De funderingselementen worden niet dieper dan 30 cm onder het maaiveld geplaatst en de oppervlakte van het bouwwerk bedraagt 72 m<sup>2</sup>. Op basis van de gehanteerde werkwijze wordt geconcludeerd dat eventuele archeologische waarden niet verstoord worden door de voorgenomen activiteit. Nader onderzoek is niet vereist.*

#### *Cultuurhistorie; de bebouwde omgeving*

Het Onland is aangemerkt als gemeentelijk monument. Het Onland was van oudsher een boerderij van het hallehuis-type met een middenlangsdeel. Het is oorspronkelijk gebouwd in 1790. De boerderij bezit een zadeldak met wolfseinden en muldenpannen als dekking. Aan de linkerkant is het dak in het midden deels opgewipt, waardoor een soort Vlaamse gevel ontstond. Het gebouw is opgetrokken in veldbrandsteentjes. De voorgevel is niet symmetrisch van indeling.

In 1980 is het pand uitgebrand en vervolgens in de 'oorspronkelijke luister' herbouwd. Slechts de jachtkamer is behouden gebleven.

Het object is aangemerkt als gemeentelijk monument omdat het een fraai voorbeeld van een oude (van origine laat 18<sup>e</sup> eeuwse) boerderij is, die langzamerhand steeds zeldzamer worden. Met name het fraaie vooraanzicht wordt uitvoerig beschreven in de redegevende beschrijving.

#### Conclusie

*Het Onland is aangewezen als gemeentelijk monument. De monumentale aspecten van het gemeentelijke monument, met name de fraaie voorgevel, worden door het initiatief niet dusdanig aangetast dat dit een belemmering voor de realisatie betreft. De ligging van de kapschuur achter de bedrijfswoning is dusdanig dat geen directe relatie met het gemeentelijk monument aanwezig is.*

#### *Cultuurhistorie; het omringende landschap*

Het historisch landschappelijk erfgoed is één van de thema's die benoemd zijn in de structuurvisie 'Doetinchem, cultuurhistorie-rijk'. Zoals bij het thema 'landschap' verwoord ligt Het Onland op de overgang van een oud kampenlandschap naar een jonger ontginningslandschap het broek- of goorontginningslandschap en grenst het aan de westzijde aan de langgerekte rivierduingordel ten noorden van de Oude IJssel. In de afgelopen 100 jaar is het agrarische cultuurlandschap drastisch veranderd. In het huidige landschapsbeeld refereren slechts de oude bouwplaatsen (gedeeltelijk!) naar het historische landschap. Het wegenpatroon en het slotenstelsel, maar ook de vorm, reliëf en landschappelijke 'stoffering' van het landschap zijn door de mens drastisch gewijzigd. Het cultuurlandschap rondom het plangebied heeft geen specifieke ecologische en cultuurhistorische betekenis. Duurzaam herstel moet worden bewerkstelligd op landschapsschaal. Ondanks dat erven daar een wezenlijk onderdeel van zijn, is door een fraaie landschappelijke inpassing en erfbeplanting deze kwaliteit niet verbeterd.

### *Conclusie*

*Realisatie van het initiatief doet geen afbreuk aan het historisch landschappelijke erfgoed, ondanks de schaal van de nieuwe bebouwing is het oprichten van grote gebouwen op erven een bij een zich ontwikkelend agrarisch cultuurlandschap passend fenomeen. Door de gekozen bouwstijl en materiaalgebruik is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de streekeigen bouwstijl en de op het erf aanwezige bebouwing. Voor het erfbeplantingsplan en de landschappelijke inpassing is nadrukkelijk gekeken naar de cultuurhistorische referentie van oude erven en landschapsstructuren.*

#### **4.2.4 Verkeer en parkeren**

Niet van toepassing, aan het parkeren op eigen erf wordt ruimschootsvoldaan.

#### **4.2.5 Economische haalbaarheid**

De ontwikkelingskosten voor de kapschuur zijn van bescheiden omvang en voor rekening van de initiatiefnemer de opdrachtgever. Mogelijke financiële risico's voor de gemeente zijn afgedekt met een planschade overeenkomst.