

GAANDERENSEWEG 381

Ruimtelijke onderbouwing



17 januari 2018

Initiatiefnemer: Joost Gerritsen

INHOUD

1	Inleiding	3	Bijlagen
2	Plan	4	1 Beschrijving groen
3	Onderbouwing	8	2 Bouwhistorisch rapport Arcx 2013
3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	8	3 Aanvulling bouwhistorisch rapport Arcx 2016
3.2	<i>VAB-beleid</i>	9	4 Bouwhistorische aanvulling schuur 2016
3.3	<i>Landschappelijke inpassing</i>	10	5 Schetsplan nieuwbouw woonhuis Peter Kaster
3.4	<i>Samenvatting en conclusie</i>	13	6 Advies Welstand schetsplan
4	Beleidskader	15	7 BEA Boom Effect Analyse 2016
4.1	<i>Algemeen</i>	15	8 Bureauonderzoek archeologie
4.2	<i>Rijksbeleid</i>	15	9 Beoordeling onderzoek regioarcheologie
4.3	<i>Provinciaal beleid</i>	15	10 Aanvulling archeologie
4.4	<i>Regionaal beleid</i>	19	11 Flora en faunaonderzoek 2016
4.5	<i>Gemeentelijk beleid</i>	20	12 Toetsing GNN zone 2016
5	Haalbaarheid	23	13 Planschade rapport 2016
5.1	<i>Algemeen</i>	23	14 Geluidsonderzoek Van Der Boom
5.2	<i>Bodem</i>	23	15 Verklaring provincie aanpassing GNN / GO zone
5.3	<i>Akoestiek</i>	23	16 Verkennend Bodemonderzoek Boot
5.4	<i>Lucht</i>	24	17 Geohydrologisch onderzoek Boot
5.5	<i>Externe veiligheid</i>	25	18 Nieuwe plankaart
5.6	<i>Bedrijvigheid</i>	26	
5.7	<i>Flora en fauna</i>	26	
5.8	<i>Water</i>	28	
5.9	<i>Cultuurhistorie</i>	32	
5.10	<i>Archeologisch erfgoed</i>	38	
5.11	<i>Verkeer en parkeren</i>	39	
6	Economische Uitvoerbaarheid	41	

1 INLEIDING

Op het perceel Gaanderenseweg 381 in Doetinchem staat een T-boerderij. De leegstaande boerderij is een gemeentelijk monument. Naast de boerderij staat op het perceel nog een oude schuur en een bijzondere glazen kas naar een ontwerp van de architect Sander Giessen.

Het plan is om:

- de vervallen T-boerderij te restaureren en er een zelfstandige woning van te maken;
- de vervallen schuur te restaureren om er een horecagelegenheid in te vestigen;
- de glazen kas op te knappen ten behoeve van de horecagelegenheid;
- het realiseren van een nieuwe woning om de restauratie financieel haalbaar te maken.

Deze ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel'. Die bestemming staat een specifieke vorm van detailhandel – antiek – en één bedrijfswoning toe. Om het plan te kunnen realiseren is een wijziging van de bestemming nodig om horeca en een extra woning mogelijk te maken. Daarvoor is het essentieel om te onderbouwen dat het plan op deze locatie ruimtelijk mogelijk is. De basis van de onderbouwing ligt in het gemeentelijk beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, het zogenaamde VAB-beleid. Dit beleid maakt functieverandering mogelijk als sprake is van het behouden van agrarische bebouwing met een monumentale status.



↑ *Op de luchtfoto geeft de rode lijn de grens van het plangebied weer. De Gaanderenseweg verbindt Doetinchem en Gaanderen.*

2 PLAN

Het plan bestaat uit vier onderdelen.

- 1 Het restaureren van de monumentale T-boerderij, die nu door achterstallig onderhoud vervallen is. De restauratie betreft ook het herbouwen van het door brand verwoeste achterste gedeelte van de boerderij. In de boerderij komt een burgerwoning.



↑ *Foto's van de monumentale boerderij. Vooruitlopend op de wijziging van de bestemming vond al groot onderhoud plaats om teloorgang te voorkomen.*

- 2 Het restaureren van de bestaande schuur waarvoor door achterstallig onderhoud teloorgang dreigt. De schuur maakt onderdeel uit van de kleinschalige horecagelegenheid.



↑ *Foto's van de schuur waarin een kleinschalige horecagelegenheid komt. Vooruitlopend op de wijziging van de bestemming vond al groot onderhoud plaats om teloorgang te voorkomen.*

- 3 Het opknappen van de glazen kas. Door de bijzondere architectuur van de kas is besloten om de kas zodanig aan te passen dat het restaurant met (open) keuken hier als eerste wordt opgestart. Bij de kas komt een terras van ongeveer 100 m². De kas is een ontwerp van architect Sander Giessen, die daarmee een architectuurprijs won. De kas vormt een moderne toevoeging op de monumentale boerderij.



↑ Foto van de glazen kas.



Foto locatie nieuwbouwwoning. ↑

4 Het realiseren van een nieuwe woning

Op het noordelijke deel van het plangebied is ruimte om een bouwperceel te creëren voor een nieuw te realiseren vrijstaande woning. De opbrengst van de verkoop van deze woning is noodzakelijk om de restauratie van de monumentale boerderij en van de historisch waardevolle schuur financieel haalbaar te maken. De woning komt aan de Bielheimerweg te liggen. De nog te ontwerpen woning komt op het noordoostelijke deel van het perceel waardoor de samenhang tussen de boerderij, de schuur en de kas niet wordt verstoord.

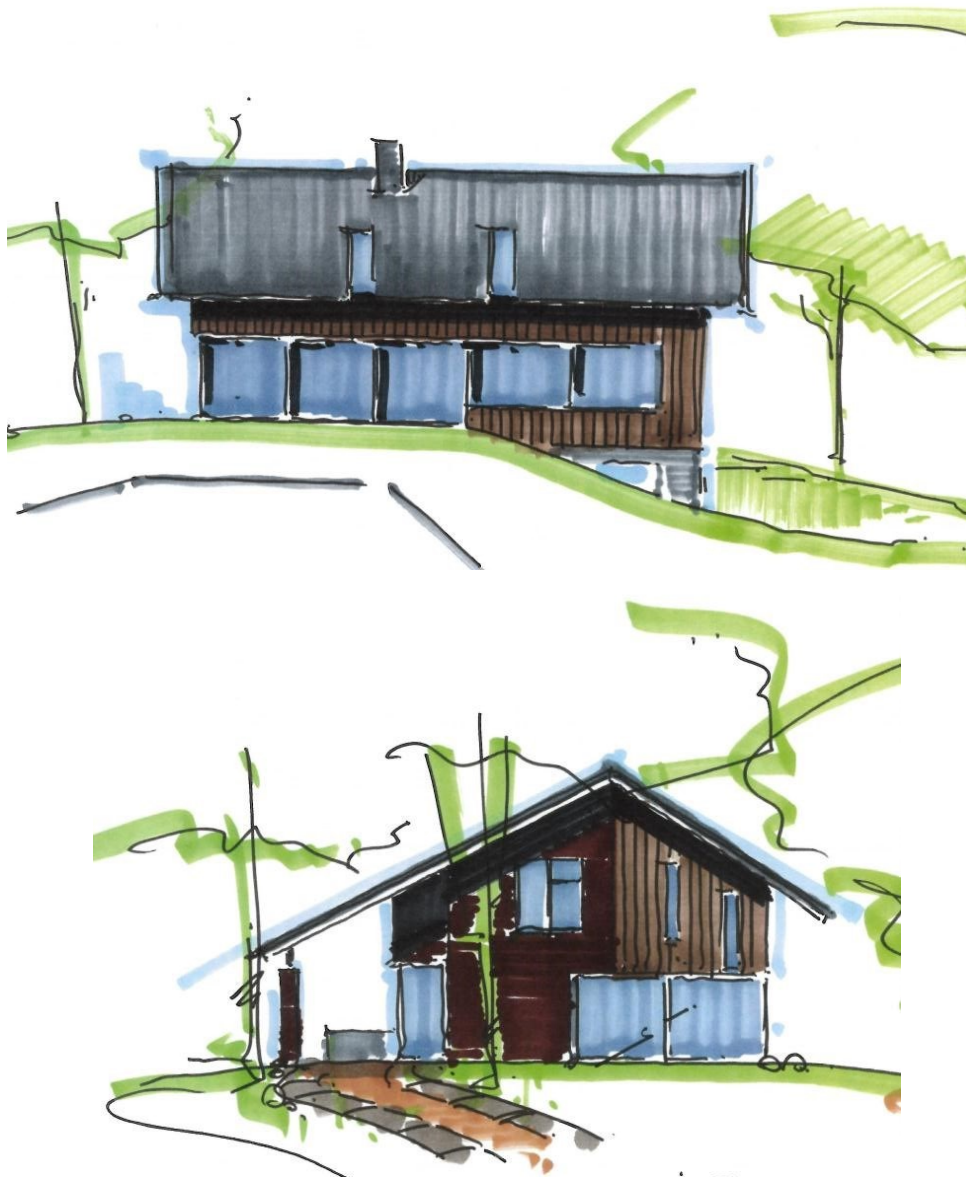


↑ Luchtfoto bestaande situatie plangebied.

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de nieuwbouwwoning zijn:

- eenheid met het bestaande cultuurhistorisch waardevolle ensemble;
- verwant aan de bestaande schuur: zadeldak en eenvoudige kap;
- aansluiten bij het gebouwtype agrarische schuur;
- kleinschalig karakter, eenvoudige uitstraling.

Onderstaand ontwerp is het referentiebeeld van de nieuwbouwwoning. Het gehele schetsplan is opgenomen in bijlage 5. Het definitieve bouwplan moet passen binnen de uitgangspunten. De Commissie welstand en monumenten beoordeelde dit schetsplan positief (bijlage 6). Het ontwerp dient puur als voorbeeld van de gewenste beeldkwaliteit en is geen definitief ontwerp.



↑ *Schetsontwerp van architect Peter Kaster.*



↑ *Illustratie van de toekomstige inrichting van het plangebied. De locatie van de nieuwbouwwoning is indicatief.*

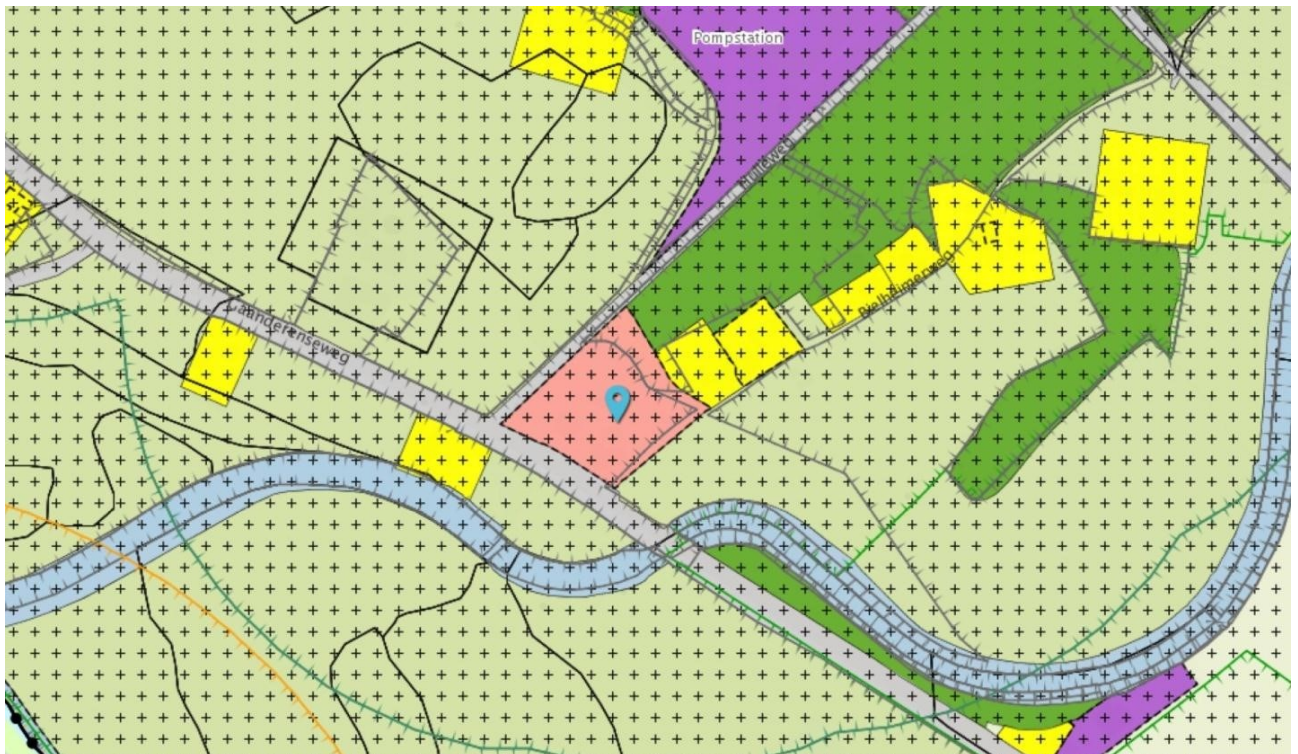
3 ONDERBOUWING

3.1 Bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. De gemeenteraad van Doetinchem stelde het plan op 29 oktober 2015 vast en het werd op 4 april 2016 van kracht. Het plan is nog niet onherroepelijk.

Op de locatie ligt de bestemming 'Detailhandel'. Het plangebied is bestemd voor:

- a detailhandel, met dien verstande dat:
 - een supermarkt niet is toegestaan;
 - uitsluitend detailhandel in antiek is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - antiek';
 - perifere detailhandel niet is toegestaan;
 - dienstverlening, alleen ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
 - horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
 - 1 bedrijfswoning;
- b aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
- c waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratie voorzieningen;
- d bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.



↑ *Uitsnede van de bestemmingsplankaart Buitengebied – 2012.*

De geplande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. De horeca in het plan is geen detailhandel – antiek en ook geen ondergeschikte functie. De nieuwbouwwoning is niet te zien als bedrijfswoning.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming noodzakelijk. Het omzetten van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Horeca' is een relatief kleine stap. In het verleden zaten in de boerderij diverse functies, waaronder een café, een bierbrouwerij en een herberg, voordat er een antiekhandel kwam. Het wijzigen van de bestemming is in lijn met de historie van het perceel. Daarbij verschillen de mogelijkheden die de bestemming 'Horeca' biedt niet veel van die van geldende bestemming 'Detailhandel'. De invloed van beide bestemmingen op de omgeving verschilt niet veel. Ook omdat bij de detailhandel ondergeschikte al horeca mogelijk is. Daarbij komt dat de bestemmingswijziging past in het provinciaal beleid om leegstand in het buitengebied te voorkomen en in het streven om de economische ontwikkeling van het buitengebied te stimuleren (zie § 4.3). De horeca op deze plek kan het toerisme in het buitengebied versterken. De locatie ligt in een toeristisch gebied met veel wandelpaden, aan het Pieterpad en aan diverse fietsroutes.

Gelders natuurnetwerk en Groen ontwikkelingszone

Aan een bestemmingswijziging kan geen medewerking verleend worden als het perceel onderdeel uitmaakt van het beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) en/of Groen Ontwikkelingszone (GO). Het perceel maakt nu nog deel uit van de GO. In overleg met de provincie is besloten dat het perceel bij een eerstvolgende revisie van de Omgevingsverordening uit de GO gehaald zal worden. De GO en GNN zones liggen er namelijk abusievelijk op. De provincie heeft deze fout reeds schriftelijk erkend (zie § 5.7.2). De GO vormt dus geen belemmering voor medewerking aan een bestemmingswijziging.

3.2 VAB-beleid

Het gemeentelijk beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied, kortweg het VAB-beleid, biedt een basis om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeenteraad van Doetinchem stelde het beleid op 17 maart 2009 vast.

Het doel van het VAB-beleid is tweeledig:

1. het stimuleren van de economische ontwikkeling in het buitengebied;
2. het waarborgen en versterken van de kwaliteit van het buitengebied.

Het huidige VAB-beleid bestaat uit twee regelingen:

1. de regeling voor functieverandering naar wonen;
2. de regeling voor functieverandering naar werken.

De twee regelingen zijn van toepassing op de geplande ontwikkeling. Daarbij geldt de aanvullende regeling voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bij aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet die bebouwing onderdeel zijn van het hergebruik. Dat geldt voor hoofdgebouw en voor bijgebouwen. Het behoud van deze gebouwen is daarmee 'zeker' te stellen. De totale omvang en inhoud van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw mag worden gebruikt ten behoeve van wonen, inclusief de bijgebouwen. Het kan dus voorkomen dat een woning of een woongebouw een grotere inhoud heeft dan de normale regeling toestaat en een bijgebouw een groter oppervlak.

Bij hergebruik hoeft een nieuwe functie niet gekoppeld te zijn aan de eigenaar van de woning. Zo is het aantrekkelijk om een werkfunctie te vestigen in een vrijgekomen agrarisch gebouw.

Functieverandering naar wonen

De leegstaande boerderij is al te beschouwen als een bedrijfswoning bij de antiekhandel. Daarbij is het een gemeentelijk monument. Dat in de boerderij na de restauratie volledig in gebruik komt als burgerwoning past in het geldende bestemmingsplan en in binnen het VAB-beleid.

Functieverandering naar werken

Burgemeester en wethouders kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Detailhandel' wijzigen naar 'Horeca'. Het slopen van een gebouw met cultuurhistorische waarde mag niet. Het gebouw moet deel uitmaken van de functieverandering. Het plan is om in de oude schuur een kleinschalige horecagelegenheid te vestigen. De schuur op zich zelf is geen gemeentelijk monument, omdat de gevels teveel (recente) bouwsporen vertonen om het als cultuurhistorisch waardevol te bestempelen. Maar uit het cultuur- en bouwhistorisch onderzoek door Arcx (zie § 5.9) komt naar voren dat het ensemble van boerderij, schuur en erf nog duidelijk refereert aan de oorspronkelijke karakteristiek en daarom cultuur-historisch waardevol is. De plaatsing van de verschillende volumes rond een collectieve open plaats en de architectonische verbintenis tussen de volumes zijn belangrijke kenmerken.

Volgens plan wordt de gehele schuur gebruikt voor de horeca. Er vindt dus geen sloop plaats. Door het restaureren van de oude schuur en het vestigen van een kleinschalige horecagelegenheid in de oude schuur en de kas, blijft een cultuurhistorisch waardevol ensemble behouden. Daarmee valt het plan binnen de regeling van VAB-beleid voor de functieverandering naar werken.

Toevoegen van een woning

Om de restauratie financieel haalbaar te maken, stemde de gemeente Doetinchem ermee in om een nieuwe woning te realiseren op het achterste deel van het perceel. Het belang van het behoud van een waardevol gemeentelijk monument was hiervoor het doorslaggevende overweging. Bij deze overweging spelen meerdere beleidskaders tegelijkertijd. Hoewel de grondslag vooral cultuurhistorisch van aard is, ziet de gemeente het als maatwerk bij een VAB-initiatief.

3.3 Landschappelijke inpassing

Bij elk VAB-initiatief is een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing noodzakelijk, om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te kunnen waarborgen en te versterken.

Kenmerken landschap

Het perceel Gaanderenseweg 381 ligt op de overgang tussen het rivierweidenlandschap en het kampenlandschap. Het open karakter en het extensieve gebruik van het rivierenlandschap langs de Oude IJssel zijn ten zuiden van het perceel nog goed herkenbaar. Het erf en de inrichting van het erf perceel zelf refereren meer naar het kampenlandschap.

Kenmerkend voor het kampenlandschap zijn kleinschaligheid en grote verscheidenheid. Het landschap bestaat uit een aaneenschakeling van afzonderlijke boerenerven. De erven liggen aan de rand van de es, op de overgang naar de lager liggende hooi- en weidegronden langs de beek. De erven langs de Bielheimerweg liggen op de overgang van een rivierduin naar de lager liggende gronden langs de Bielheimerbeek. Kampen zijn van oorsprong eenmansessen. Het zijn kleine opbollende akkers die op de hogere gronden in het beekdal liggen. De essen die voorheen bij de erven lagen zijn er niet meer. Op die gronden ligt nu bos.

De boerderij en de schuren vormen een compacte cluster. In het lint van aaneengeschakelde boerderijen is de vrijheid in vorm en massa groot, maar binnen één cluster is er grote samenhang. Vooral de kappen zorgen voor de maat en de schaal van de gebouwen en voor de samenhang. De oriëntatie van de boerderij verschilt per erf, maar meestal heeft het woongedeelte zicht op de akker. Vanuit de omgeving zijn vooral de stoere kappen en de erfbeplanting zichtbaar. Oorspronkelijk sluit beplanting de ruimte om het erf af. Kleine bosjes en houtsingels vormen de afscherming van het erf. De beplanting op het erf bestaat uit een boomgaard en moestuin.

De belangrijkste kenmerken van de inrichting van het erf in het kampenlandschap zijn:

- Elk erf heeft een collectief centraal gedeelte. De schuren zijn gericht op de collectieve ruimte. Het woongedeelte kijkt uit op de weg of op het akker- of weiland.
- Het hoofdgebouw vormt samen met de schuren een helder ensemble. De gebouwen staan dicht bij elkaar rond de collectieve ruimte. In de hoofdopzet is duidelijk hiërarchie te zien. Het hoofdgebouw is dominant in vorm, massa en situering. De bijgebouwen zijn eenvoudiger in vorm, hebben minder massa en staan achter het hoofdgebouw.
- Erfinrichting:
 - Langs de randen streekeigen beplanting.
 - Hagen langs de voorgrens van het terrein, geriefhout langs de achtergrenzen.
 - Hagen schermen de moestuin, de boomgaard en de voortuin af.
 - Afscheidingen van privégedeeltes op het erf bestaan uit streekeigen beplanting.
- Het woongedeelte van het erf heeft een kleinschalige inrichting. De tuin, de boomgaard en één of enkele grote bomen hebben hier een plek.
- Eén toegang tot het erf, waardoor het erf een ruimtelijke eenheid is.
- Verlichting is beperkt aanwezig en heeft een eenvoudige vormgeving.

Kenmerken bestaande erf

Erf en landschap hebben van oudsher een sterke band met elkaar. De ondergrond, het type landschap en het type bedrijfsactiviteit bepaalden de verschijningsvorm van het erf. De erfinrichting van het perceel Gaanderenseweg 381 wijzigde in de loop van de jaren meerdere malen. Toch zijn nog elementen aanwezig die zijn terug te voeren op de kenmerken van het landschapstype.

- De opvallende glooiing van het rivierduin in het noordoostelijke deel van de tuin. Op sommige plekken is de helling meer een steil talud dan een geleidelijke glooiing.
- De beplanting langs de grenzen van het perceel. Langs de gehele zuidgrens staat een rij platanen.
- De karakteristieke asymmetrische plaatsing van de verschillende volumes rondom een collectieve open plaats.
- De oude fruitbomen (boomgaard) aan de oostzijde van de boerderij.
- De plaatsing van een drietal bomen voor de voorgevel van de boerderij.

In de huidige situatie bestaat nagenoeg het gehele erf uit gras. Op het hogere deel staan enkele volgroeide bomen. Vooral langs de oostelijke grens is een aantal oude exemplaren aanwezig. De bomen sluiten aan op het bos aan de noordzijde van het erf. Verder staan op het erf nog enkele solitaire exemplaren die, gezien de stamomvang, niet al te oud zijn. Het terrein heeft twee toegangen. Die aan de Hulleweg herinnert nog aan het oorspronkelijke landschap. De wegen ontstonden toen vanuit het erf op de hoger gelegen gronden. De andere toegang ontstond later toen bredere wegen nodig werden. De Bielheimerweg kwam aan de voet van het rivierduin te liggen, mede om de akkers te ontzien. De techniek maakte het ook mogelijk maakte om wegen op nattere gronden aan te leggen.

Inpassing ontwikkeling in het landschap

Bij elk VAB-initiatief is een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing noodzakelijk, om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te kunnen waarborgen en te versterken. Voor de ruimtelijke inpassing zijn de kenmerken van het kampenlandschap en de daarbij behorende kenmerken van de erfinrichting het uitgangspunt. In de bestaande situatie zijn de meeste kenmerken al (of nog) aanwezig:

- de opvallende glooiing van het rivierduin in het noordoostelijke deel van de tuin,
- het centrale open erf,
- het karakteristieke asymmetrische ensemble van volumes rond een centraal erf,
- de gebouwen staan aan en richten zich op de collectieve centrale ruimte,
- de kleinschalige, sobere en traditionele inrichting van het erf,
- de leibomen voor het huis, de notenboom en de hagen,
- de oude fruitbomen (boomgaard) aan de oostzijde van de boerderij,
- de drie bomen voor de voorgevel van de boerderij,
- de drie dakplatanen voor de schuur,
- de beukenhaag (70 centimeter hoog) langs de randen aan de Gaanderenseweg, de Hulleweg en de Bielheimerweg,
- de rij platanen langs de zuidgrens van het perceel.

In de geplande ontwikkeling staan de gebouwen niet rond een centraal erf. De boerderij, de schuur en de kas staan wel rond een centrale open ruimte. Maar door de afwijkende functies – horeca in de schuur en de kas en de woning in de boerderij (geen bedrijfswoning) – is die centrale ruimte niet als gemeenschappelijk erf in te richten. Het feitelijk gebruik van de ruimte wordt gesplitst. Tussen de privétuin bij de woning en de horeca komt een lage, streekeigen haag van 1,0 meter hoog, waardoor het beeld van de centrale ruimte open blijft en de gebouwen samen nog steeds overkomen als samenhangend boerencomplex.

Door de afwijkende functies en de splitsing van het erf krijgt de horeca een eigen toegang. Die toegang ligt aan de Hulleweg. Langs de Hulleweg is het mogelijk om de benodigde parkeerplaatsen bij de horeca zo in te passen dat die zo min mogelijk de ruimtelijke eenheid op het erf of het omliggende landschap verstoren.

De nieuwe woning maakt geen onderdeel uit van het historische erf. De woning krijgt een zelfstandige positie in het noordoostelijk deel van het plangebied. Daar doet de woning geen afbreuk aan de samenhang in het bestaande ensemble. Om de historische glooiing niet te verstoren kan de woning eigenlijk alleen aan de Bielheimerweg komen. Ook om alle bomen te kunnen behouden komt de woning aan die kant van het perceel. Daar past de woning ook in het bebouwingsbeeld van woningen langs de Bielheimerweg. Vanwege de eigendomssituatie van de Bielheimerweg komt de inrit naar de woning aan de zijde van de Hulleweg. Door de geluidscontour van de Gaanderenseweg moet de nieuwe woning ongeveer 6 tot 7 meter uit de kant van Bielheimerweg komen. Een hogere, streekeigen haag (± 1.80 meter hoog) vormt de afscheiding tussen het boerderijcomplex en de gronden van de nieuw te bouwen woning.

Voor een nadere beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 1 en bijlage 18.

Parkeren

Voor alle planonderdelen geldt dat er geparkeerd wordt op eigen terrein. De horeca krijgt een eigen oprit aan de Hulleweg. Deze oprit is alleen voor de medewerkers en bezoekers (wandelaars,

fietsers, bezoekers restaurant). In de bestaande situatie liggen op het eigen terrein 13 parkeerplaatsen haaks op de Hulleweg. De parkeernorm voor een restaurant is 10 parkeerplaatsen per 100 m² netto oppervlakte van het restaurant. Er komen 25 parkeerplaatsen haaks op de Hulleweg. De plaatsen liggen allemaal op eigen terrein. Op het binnenterrein zelf komen bij de schuur nog 8 parkeerplaatsen om eventuele drukte op te kunnen vangen. In totaal zullen er dus 33 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit stemt overeen met het gemeentelijke parkeerbeleid.

3.4 Samenvatting en conclusie

De geplande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. De horeca in het plan is geen detailhandel – antiek en ook geen ondergeschikte functie. De nieuwbouwwoning is niet te zien als bedrijfswoning. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

Het omzetten van de bestemming ‘Detailhandel’ naar ‘Horeca’ is een kleine stap en in lijn met de historie van het perceel. In het verleden zaten in de boerderij diverse functies, waaronder een café, een bierbrouwerij en een herberg, voordat er een antiekhandel kwam. Bij de detailhandel is al ondergeschikte horeca mogelijk. Bovendien past de bestemmingswijziging in het provinciaal beleid om leegstand in het buitengebied tegen te gaan en om de economische ontwikkeling van het buitengebied te stimuleren. Liggend in een gebied met veel wandelpaden, aan het Pieterpad en aan diverse fietsroutes kan horeca op deze plek het toerisme in de omgeving versterken.

Het gemeentelijk VAB-beleid, biedt een basis om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken met een regeling voor functieverandering naar wonen en een regeling voor functieverandering naar werken. Daarbij geldt dat bij hergebruik cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (hoofdgebouw en/of bijgebouwen) de totale omvang en inhoud van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw mag worden gebruikt. De leegstaande boerderij is een gemeentelijke monument en al te beschouwen als een bedrijfswoning bij de antiekhandel. Dat in de boerderij na de restauratie volledig in gebruik komt als burgerwoning past in het geldende bestemmingsplan en in binnen het VAB-beleid. Het plan is om in de oude schuur een kleinschalige horecagelegenheid te vestigen. De schuur op zich zelf is geen gemeentelijk monument, maar vormt een cultuurhistorisch waardevol ensemble met de boerderij. Het erf refereert met de schuur nog duidelijk aan de oorspronkelijke karakteristiek en is daarom cultuurhistorisch waardevol. Door het restaureren en hergebruiken van de oude schuur blijft dus een cultuurhistorisch waardevol ensemble behouden. Daarmee valt het plan binnen de regeling van VAB-beleid voor de functieverandering naar werken.

Om de restauratie financieel haalbaar te maken, stemde de gemeente Doetinchem ermee in om een nieuwe woning te realiseren op het achterste deel van het perceel. Het belang van het behoud van een waardevol gemeentelijk monument was hiervoor het doorslaggevende overweging. Bij deze overweging spelen meerdere beleidskaders tegelijkertijd. Hoewel de grondslag vooral cultuurhistorisch van aard is, ziet de gemeente het als maatwerk bij een VAB-initiatief.

Bij elk VAB-initiatief is een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing noodzakelijk, om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te kunnen waarborgen en te versterken. Voor de ruimtelijke inpassing zijn de kenmerken van het kampenlandschap en de daarbij behorende kenmerken van de erfinrichting het uitgangspunt. In de bestaande situatie zijn de meeste kenmerken al (of nog) aanwezig. In de geplande ontwikkeling staan de gebouwen niet rond een centraal gemeenschappelijk erf. De boerderij, de schuur en de kas staan wel rond een centrale open ruimte. Door de afwijkende functies – horeca in de schuur en de kas en de woning in de boerderij

(geen bedrijfswoning) – is die centrale ruimte niet als gemeenschappelijk erf in te richten. Het feitelijk gebruik van de ruimte wordt gesplitst. Tussen de privétuin bij de woning en de horeca komt een lage, streekeigen haag. Het open beeld van de centrale ruimte blijft daardoor behouden en de gebouwen komen samen nog steeds overkomen als samenhangend boerencomplex.

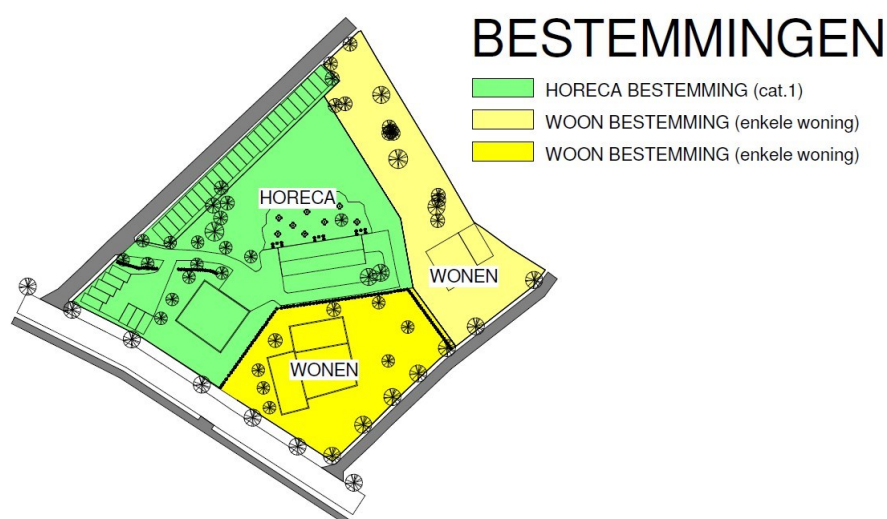
Door de afwijkende functies en de splitsing van het erf krijgt de horeca een eigen toegang. Die toegang ligt aan de Hulleweg.

De nieuwe woning maakt geen onderdeel uit van het historische erf. De woning krijgt een zelfstandige positie aan de Bielheimerweg in het noordoostelijk deel van het plangebied. Daar doet de woning geen afbreuk aan de samenhang in het bestaande ensemble en verstoort de woning de historische glooiing in het plangebied niet. Zo kunnen ook alle bomen in het gebied behouden blijven. De woning past ook in het bebouwingsbeeld van woningen langs de Bielheimerweg. Vanwege de eigendomssituatie van de Bielheimerweg komt de inrit naar de woning aan de zijde van de Hulleweg. Vanwege de zelfstandige positie van de woning komt er een hoge haag als afscheiding tussen het boerderijcomplex en de gronden van de nieuw te bouwen woning. De eigendomssituatie van de Bielheimerweg maakt dat de inrit naar de woning aan de zijde van de Hulleweg komt.

Voor alle planonderdelen geldt dat er geparkeerd wordt op eigen terrein. Bij de boerderij en de nieuwe woningen is daar ruimte genoeg voor. De horeca krijgt een eigen oprit aan de Hulleweg. Haaks op de Hulleweg, maar op eigen terrein, komen 25 parkeerplaatsen en bij het horecagebouw nog eens 8 voor eventuele overloop. Samen voldoet dat aan de gemeentelijke parkeernorm bij horeca in de vorm van een restaurant.

Conclusie

De geplande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. De onderbouwing maakt duidelijk dat de ontwikkeling grotendeels past binnen het gemeentelijk beleid dat het plan mogelijk maakt. Verder sluit de ontwikkeling zoveel mogelijk aan op voorwaarden vanuit het beleid. Lettend op de specifieke situatie zijn alle aspecten van de ontwikkeling goed te motiveren. De conclusie is dat de geplande ontwikkeling goed past en medewerking aan het wijzigen van het bestemmingsplan mogelijk is.



↑ *Het plangebied met bestemmingen.*

4 BELEIDSKADER

4.1 Algemeen

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

4.2 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd. Voor de geplande ontwikkeling op in het plangebied Gaanderenseweg 381 het volgende doel relevant: zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het initiatief voorziet in een functieverandering van een monumentale boerderij en de bijbehorende schuur en van de ontwikkeling van een nieuwbouwwoning. De ontwikkeling voorziet daarmee in het vergroten van de leefbaarheid in het buitengebied en versterken / herstellen van de cultuurhistorische waarde. Het rijksbeleid is verder te abstract en algemeen om van invloed te zijn op de geplande ontwikkeling.

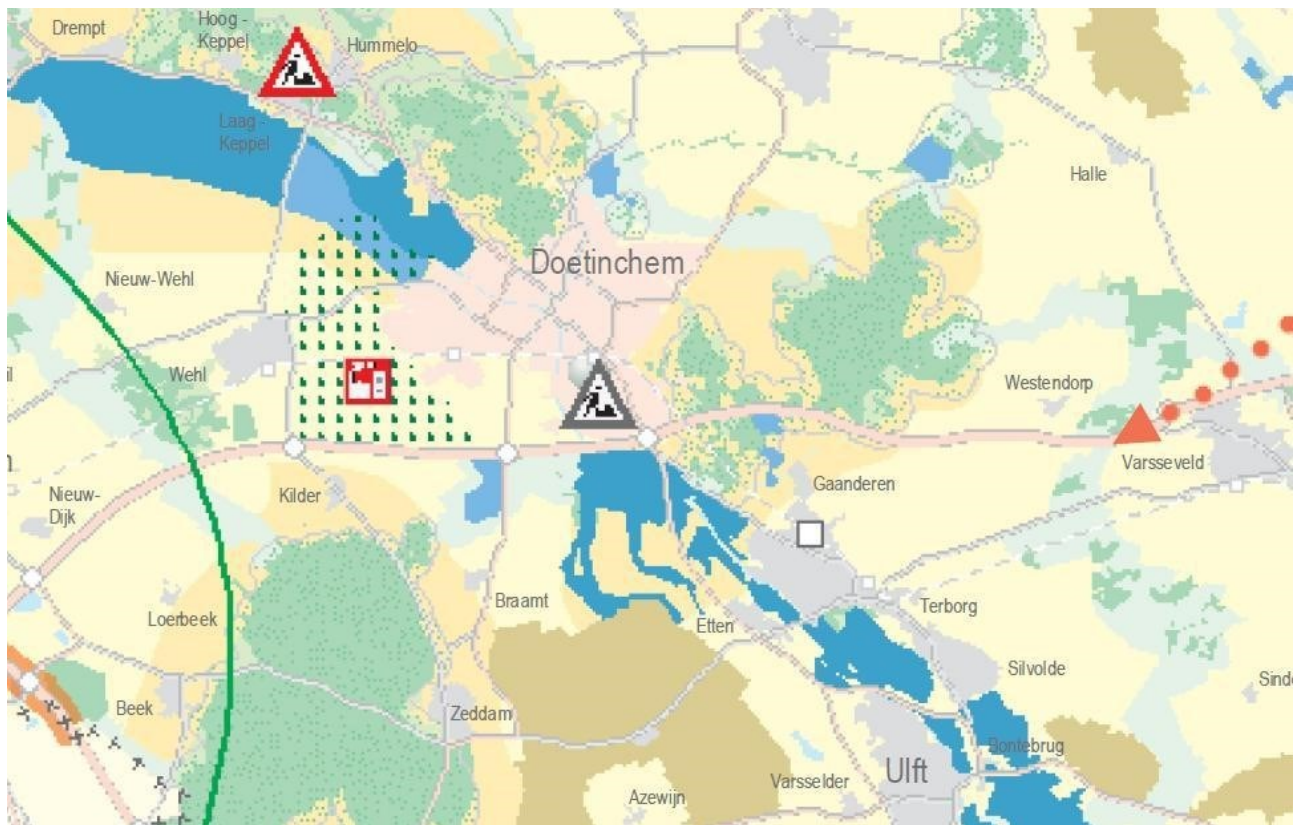
4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

Uitgangspunt van de Structuurvisie is dat het niet méér regelt dan strikt nodig is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik. Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende relevante doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

De ruimtelijke hoofdstructuur in het streekplan is tweeledig en bestaat uit het rode raamwerk en het groenblauwe raamwerk. Het plangebied Gaanderenseweg 381 ligt in het groenblauwe raamwerk. Binnen het groenblauwe raamwerk is de locatie aangemerkt als GO-natuur en als GO-verbindingszone. GO staat voor Groen Ontwikkelingszone.



↑ *Provinciaal beleid, Omgevingsvisie – Uitsnede uit de beleidskaart Ruimtelijke ontwikkeling.*

Het hoofddoel voor de GO-zone is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat een bestemmingswijziging 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 openbaar belang. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegde gezag erop toezien dat de initiatiefnemer hiernaar onderzoek verricht. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, heeft de provincie de te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied gespecificeerd.

Het plangebied Gaanderenseweg 381 maakt nu nog deel uit van de GO. In overleg met de provincie is besloten dat het perceel bij een eerstvolgende revisie van de Omgevingsverordening uit de GO gehaald zal worden. De GO en GNN zones liggen er namelijk abusievelijk op. De provincie heeft deze fout reeds schriftelijk erkend (zie § 5.7.2). De GO vormt in het plangebied dus geen belemmering voor medewerking aan een bestemmingswijziging.

In het plangebied is de provinciaal beschermde boringsvrije zone en koude en warmte opslag (KWO) van toepassing. Dit betekent dat bepaalde ingrepen en activiteiten in relatie tot de bodem niet mogelijk zijn, tenzij daarvoor speciale afwijking is gegeven door de provincie Gelderland. zie hiervoor de artikel 3.25 en 3.26 en 3.28 t/m 3.32 uit de omgevingsverordening Gelderland

Voor het overige staan in de Omgevingsvisie geen specifieke ontwikkelingen die van invloed zijn op het plangebied Gaanderenseweg 381.

4.3.2 *Ladder Duurzame Verstedelijking*

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland. De ladder is van toepassing op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Voor de Gelderse ladder ligt het accent bij ruimtelijke ontwikkelingen op het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder die het Rijk vastlegde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) § 1.2.3.

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebieden en gebouwen te benutten in plaats van het ontwikkelen van nieuwe gebieden of gebouwen. Een goede afweging vraagt om kennis van de bestaande voorraad, gekoppeld aan kennis over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja, hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied? Belangrijk is het voorkomen van het vastleggen van bijvoorbeeld woningbouwcapaciteit in uitleglocaties, waardoor transformatie van gebieden en/of (toekomstige) leegstaande gebouwen leidt tot overcapaciteit of niet van de grond komt.
- Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte. Alle nieuwe woningen dienen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda te passen, er moet een aangetoonde (regionale) behoefte zijn en de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied Gaanderenseweg 381 is verder het volgende van belang:

- Bij kleinschalige ontwikkelingen is een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet nodig.

De voorliggende ontwikkeling betreft de bouw van één vrijstaande woning op het bestaande perceel en het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Horeca' en 'Wonen'. De nieuwe woning is opgenomen in het regionale woningbouwprogramma, zie § 1.5.3 van de Herziene woningbouwstrategie 2015. De nieuwbouw van de woning kan gezien worden als een kleinschalige ontwikkeling, waardoor verdere toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet nodig is.

4.3.3 *Beleef het mee! Beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed 2017-2020*

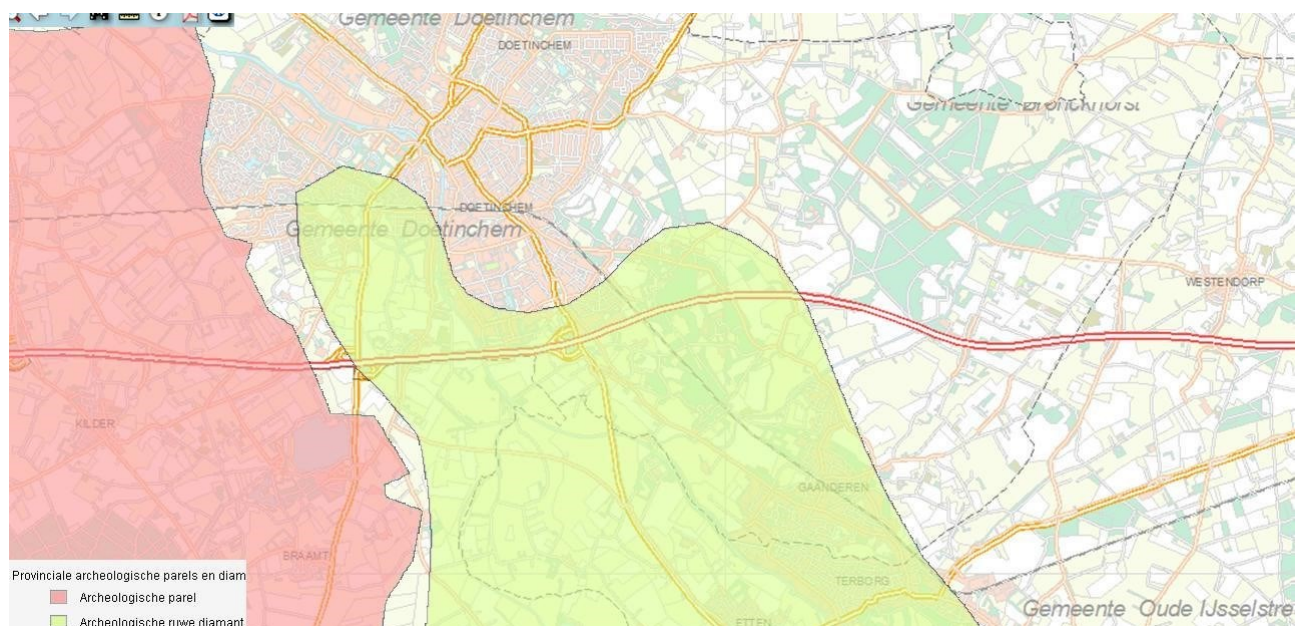
Gelderland is rijk aan cultuur en erfgoed: onder meer musea, theater, dans, festivals, monumenten, archeologie en historische landschap. Het stimuleren van toegankelijkheid van cultuur en erfgoed voor de inwoners van Gelderland is een belangrijke provinciale kerntaak. Inwoners en bezoekers van Gelderland moeten de mogelijkheid hebben om cultuur en erfgoed te beleven en ervan te genieten. Versterking van de regionale identiteit door middel van cultuur en erfgoed is hierbij het uitgangspunt. Het plangebied Gaanderenseweg 381 ligt in 'Achterhoek rond het natte midden'.

De Achterhoek is een bijzonder gebied dat bestaat uit afwisselend boerenland met dorpen en gehuchten, concentraties van landgoederen en het industrieel erfgoed van de ijzerindustrie, oost-west stromende riviertjes en beken, maar ook de IJsselstad Zutphen en veel over het land verspreide (voormalige) boerderijen. Vergeleken met de meeste andere Gelderse gebieden is het rustig, landelijk en nog sterk bepaald door de landbouw, vooral melkveeteelt. Door de vele lanen, houtwallen en bosjes is het een groen en tamelijk kleinschalig gebied. De kenmerkende lappen-

deken is alom beleefbaar. De centrale doelstelling van de nota is het realiseren van betekenisvolle plekken en daarmee een duurzame leefomgeving. Met betekenisvolle plekken bedoelt de provincie wenselijke, zich onderscheidende, sociaal en economisch succesvolle plaatsen. In de nota worden drie opgaven geformuleerd om de doelstelling te behalen:

- 1 Realisatie van duurzaam functioneel gebruik van de cultuurhistorie. Wat heb ik aan cultuurhistorie en wat kan ik ermee? De provincie streeft naar een duurzame wijze van zorgen, borgen en genieten van de cultuurhistorie.
- 2 Op basis van de streefbeelden 2016 realiseren van de gezamenlijke cultuurhistorische programma's en projecten.
- 3 Realiseren van definitieve maatschappelijke verankering van cultuurhistorie en borging met behulp van geldende regelgeving.

Voor de realisatie stelde de provincie bij de nota een interim-kader op over hoe zij in de periode 2009-2012 haar medeverantwoordelijkheid voor het Gelders archeologisch erfgoed wil invullen. Het interim-kader deelt Gelderland op in gebieden van groot provinciaal belang, de parels en gebieden van potentieel provinciaal belang, de ruwe diamanten. Het plangebied Gaanderenseweg 381 ligt in één van de ruwe diamanten. In § 5.9 komt de in het plangebied aanwezige cultuurhistorie aan de orde. Voor de ruwe diamanten laat de provincie de verantwoordelijkheid voor archeologische onderzoek aan de gemeenten.



↑ *Beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed: uitsnede plankaart Archeologisch beleidskader.*

3.3.5 Waterplan Gelderland 2016-2021

Voor het plangebied Gaanderenseweg 381, staan in het waterplan geen specifieke doelstellingen beschreven. Het plan dient 'waterneutraal' uitgevoerd te worden. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het plan. In § 5.8 komt het aspect water aan de orde.

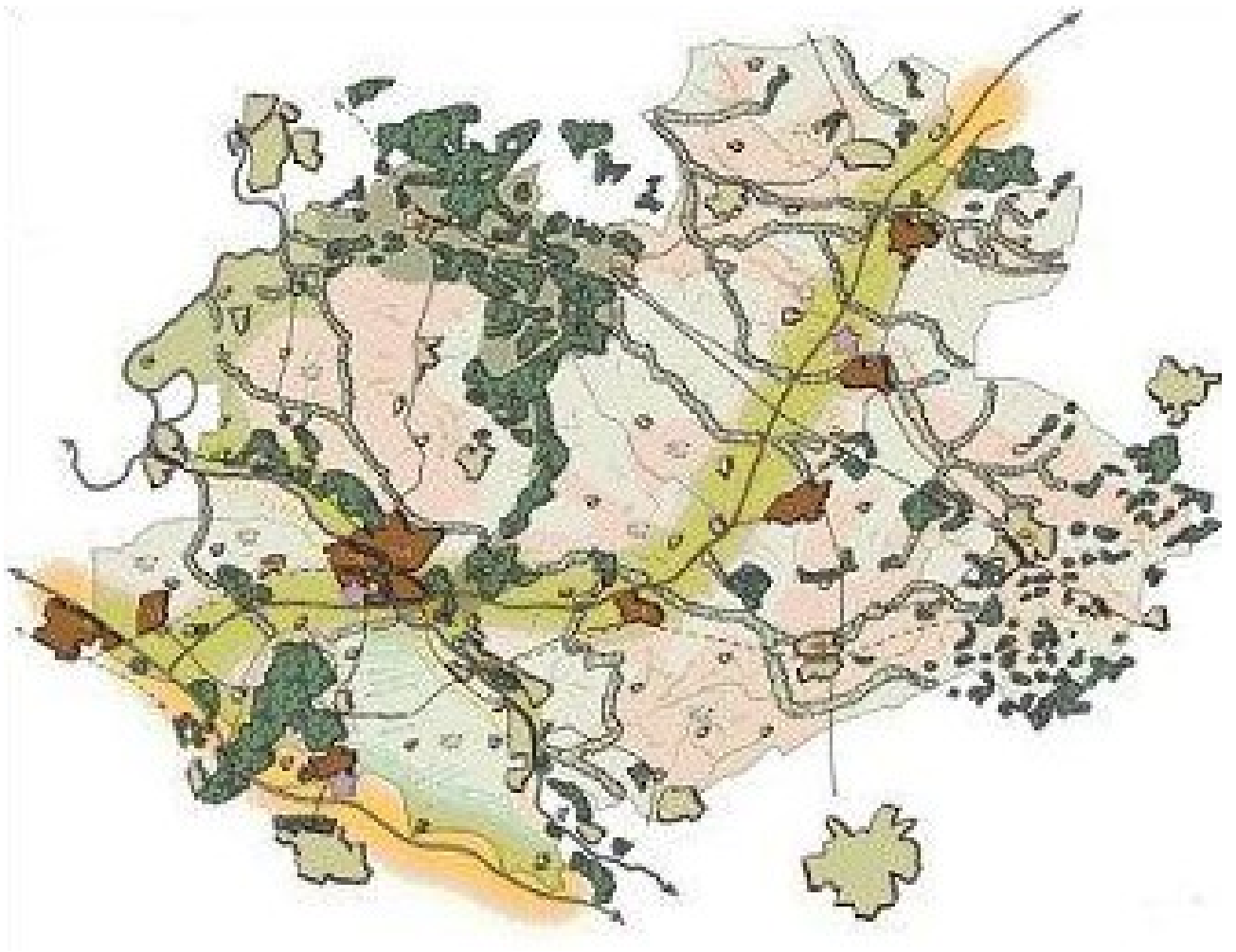
3.3.6 Ontwerp Nationaal waterplan 2016-2021

Voor het plangebied Gaanderenseweg 381, staan in het ontwerp waterplan geen specifieke doelstellingen beschreven. Het plan dient 'waterneutraal' uitgevoerd te worden. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het plan.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek

Op basis van de huidige ruimtelijke structuur en de ambities is nagedacht over hoe karakteristieken en kwaliteiten in de toekomst verder ontwikkeld moeten worden. Dit heeft geleid tot het strategisch ontwikkelingsbeeld. Centraal staat daarbij dat de regio de kenmerkende landschappelijke verschillen in de toekomst wenst te behouden en te versterken of te herstellen. De karakteristieken van de landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt de ecologische hoofdstructuur beschouwd als belangrijke structuurdrager van het landschap.



↑ *Plankaart Regionale Structuurvisie Achterhoek.*

Het plangebied Gaanderenseweg 381 ligt op een rivierduin. Voor het gebied staat in de Structuurvisie Achterhoek de volgende gewenste landschappelijke ontwikkeling: "Volledig behouden van het totale landschapsbeeld. Geen belangrijke landschappelijke of stedelijke toevoegingen gewenst." De geplande ontwikkeling bestaat uit een functieverandering en het realiseren van een nieuwe woning. Beide onderdelen van het initiatief zijn, vanwege hun schaal, niet aan te merken als 'belangrijke stedelijke of landschappelijke toevoegingen'. Wel dragen de ontwikkelingen bij aan de

vitaliteit van het platteland, en het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het plan.

4.4.2 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan 2016-2021 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. De Bielheimerbeek is aangemerkt als hoofdwatengang. Ook ligt de locatie in een voormalig drinkwater onttrekkingsgebied. Voor het plangebied Gaanderenseweg 381 staan in het beheersplan geen specifieke doelstellingen. De ontwikkelingen sluiten aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het plan. In § 5.8 wordt nader ingegaan op het aspect water.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Groenstructuurplan 2017

Het Groenstructuurplan 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het is recent geactualiseerd en 27 juni 2017 vastgesteld. Het is een beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel-ruimtelijke aspecten van het groen. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

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

De groenstructuur in het plangebied bestaat uit diverse bomen, struiken en hagen. Deze staan omschreven in bijlage 1. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en het behoud van de landschappelijke inrichting. De landschappelijke inrichting / groenstructuur is opgenomen in de bestemmingen horeca en wonen. Zo past het plan binnen de uitgangspunten van dit beleid.

4.5.2 Bomenbeleid en de nieuwe Bomenverordening

De bescherming, de herplant en het kappen van bomen is geregeld in de gemeentelijke bomenverordening. De beleidsregels voor toepassing van deze regelgeving zijn opgenomen in de notitie "Beleidsregels bomenverordening gemeente Doetinchem" (2015). Deze notitie bevat het beleid ten aanzien van de beoordeling kapaanvragen en belangenafweging, bijzondere bomen en de duurzame instandhouding en bescherming van bomen. Het bomenbeleid is in essentie gericht op het behoud van (toekomstig) waardevolle bomen en boomstructuren.

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats. De aanwezige waardevolle bomen worden nog niet voldoende beschermd middels de kapverordening en de kapvergunning en het huidige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan

voor het plangebied Gaanderenseweg 381 wordt extra rekening gehouden met het behoud van de bomen. Zo sluit dit nieuwe bestemmingsplan aan op het nieuwe beleid.

4.5.3 Continuïteit in Karakter, cultuurhistorie in Doetinchem (2017)

In de nota Continuïteit in Karakter, cultuurhistorie in Doetinchem (2017) staan voorwaarden en kansen die het mogelijk maken om de Doetinchemse cultuurhistorie te behouden, te beheren en te ontwikkelen. De nota gaat in op de cultuurhistorische opgave voor de komende 10 jaar. De cultuurhistorie moet weer op een positieve manier in beeld komen. Een aantal speerpunten daarbij zijn:

- besef van en waardering voor het cultuurhistorisch erfgoed;
- kennisvermeerdering over het cultuurhistorisch erfgoed;
- visualisatie en exposure van het cultuurhistorisch erfgoed;
- stimulering wisselwerking tussen cultuurhistorisch erfgoed, moderne stedenbouw en landschapontwikkeling.

Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet benut worden om de kennisleemte verder aan te vullen. Daarnaast moet de reeds beschikbare kennis benut worden als belangrijk ingrediënt en inspiratiebron bij de betreffende ontwikkeling.

De boerderij is als monument beschermd in het vigerende bestemmingsplan. Zo krijgen de te beschermen waarden een status. In de lijn van Continuïteit in Karakter, cultuurhistorie in Doetinchem (2017) is het noodzakelijk dat in ieder bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond met welk onderzoek er is gewerkt. Waar nodig is dit verder onderbouwd met een aanvullend onderzoek. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet blijken hoe de resultaten hebben bijgedragen of onderdeel hebben uitgemaakt van de ontwikkeling. Eén en ander wordt toegelicht in § 5.9 Cultuurhistorie.

4.5.4 Waterplan Doetinchem

De gemeente Doetinchem heeft samen met het waterschap Rijn en IJssel het 'Waterplan Doetinchem' opgesteld. In dit beleidsdocument is de integrale omgang met water in stedelijk en landelijk gebied aangegeven ter ondersteuning van het streven te komen tot veerkrachtige watersystemen en het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen als principe. Het Waterplan uit 2003 en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormen samen de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder. Met betrekking tot de ruimtelijke ordening zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- Het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- Water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- Met water de identiteit van een 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 toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale beleving- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030. In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In §4.8 wordt nader op het aspect water ingegaan. Het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied Gaanderenseweg 381 sluit aan op het gestelde in het waterplan.

4.5.5 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

Op 18 februari 2016 stelde de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk vast. In het document staat wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om de duurzaamheidsambities te realiseren. Duurzaamheid is een breed begrip. Voor Doetinchem heeft duurzaamheid betrekking op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit, producten en diensten. De gemeente zet zich in als verbinder die andere partijen ondersteunt en stimuleert bij duurzame initiatieven.

De gemeente legt de focus op het terrein van energie. Samen met de andere Achterhoekse gemeenten wil Doetinchem in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door energie te besparen en door schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken. Voor energiebesparing richt de gemeente zich vooral op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Zon, biomassa en ook wind ziet de gemeente als kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in de eigen duurzame energieopwekking. Waar dat niet mogelijk is moeten collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief bieden.

Het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied Gaanderenseweg 381 houdt al zoveel mogelijk rekening de gemeentelijke energieambitie. Alle bestemmingen staan het vergunningsvrij plaatsen van zonnepanelen en -collectoren toe. Dat geldt niet voor het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren op het gemeentelijk monument. En voor het realiseren van zonnepanelen op de grond is wel een omgevingsvergunning nodig. Zo wil de gemeente stimuleren dat men eerst dakvlakken benut voor het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren en dan pas het maaiveld (tot maximaal 20 m²). Verder regelt het bestemmingsplan dat men duurzame energie zowel voor eigen gebruik als voor derden mag opwekken.

5 Haalbaarheid

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de randvoorwaarden van de aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied.

5.2 Bodem

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Om dit te kunnen bepalen voerde BOOT organiserend ingenieursbureau BV op 28 maart 2011 een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 uit. Hieronder staan de conclusie en de aanbevelingen uit dit rapport. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 16.

In de zintuiglijk schone bovengrond (MM 01) overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde. In de zintuiglijk met puin verontreinigde bovengrond (MM 02) overschrijden de concentraties lood, zink en PAK de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk zwak met puin verontreinigde ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van Pb 01 overschrijden de concentraties barium, cadmium en koper de streefwaarden. De oorzaak van de verontreiniging met zware metalen en PAK in de zintuiglijk verontreinigde bovengrond is vermoedelijk te relateren aan het voorkomen van bodemvreemd materiaal. De oorzaak van de verhoogde concentraties barium, cadmium en koper in het grondwater zijn waarschijnlijk van nature zo. De conclusie van het verkennend bodemonderzoek is dat de metingen wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt echter geen belemmering voor het beoogde gebruik.

5.3 Akoestiek

5.3.1 Wegverkeerslawaai

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidshinder zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen. Er ligt van rechtswege een zone langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30-km-gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden. Het plangebied ligt aan de Gaanderenseweg. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 80 kilometer per uur. Op de Hulleweg en de Bielheimerweg geldt ook een maximumsnelheid van 80 kilometer per uur. Deze laatst twee wegen zijn onverhard en ontsluiten alleen de enkele aanliggende woningen en bedrijven. Deze beide wegen zijn niet relevant voor het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.

Advies Bureau Van der Boom voerde een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in het plangebied Gaanderenseweg 381 uit. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning en een horecagelegenheid. De nieuwe woning is het enige nieuwe geluidsgevoelige object. Die woning komt binnen de geluidszone te liggen van de Gaanderenseweg – Rijksweg. Het is een buitenstedelijke weg en heeft twee rijstroken. Langs de weg geldt een zone van 250 meter. De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Doetinchem.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor een nieuw te bouwen woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 decibel (dB), de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een buitenstedelijke situatie 51 dB. Hieronder de conclusie van het onderzoek (het hele onderzoek is opgenomen als bijlage 14):

- Maatregelen aan de bron van de geluidsbelasting zijn niet haalbaar.
- Voor de nieuwe woning zijn aanvullende maatregelen nodig.
- Voor de bestaande woning zullen aan/in de gevels met een belasting van meer dan 51 dB aanvullende maatregelen nodig zijn.
- Voor beide woningen geldt bij bouw/verbouw dat geluidsgevoelige ruimten IN de woningen moeten voldoen aan de geluidsnorm van het Bouwbesluit (33dB binnenwaarde).
- Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet 'bouwakoestisch' worden aangetoond hoe aan deze norm wordt voldaan.

Op basis van de hierboven gehanteerde onderzoeksgegevens is het noodzakelijk dat college van burgemeester en wethouders van Doetinchem een hogere grenswaarde vaststelt voor de bestaande woning. De vaststellingsprocedure van deze hogere waarde dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen.

5.3.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er ligt van rechtswege (Wet geluidhinder) een zone langs iedere spoorlijn die binnen de gemeentegrens Doetinchem 100 breed is. De planlocatie is gelegen op ongeveer 375 meter afstand van de spoorlijn. Daarom is geen onderzoek uitgevoerd naar railverkeerslawaai.

5.3.3 Industrielawaai/bedrijfszoning

De afstand tussen de horecagelegenheid en de woning moet, op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', minimaal 10 meter zijn. De afstand tussen de woning en de horecagelegenheid bedraagt 15 meter, waarmee voldaan wordt aan het gestelde in de VNG publicatie. Het plangebied ligt verder niet gelegen binnen een geluidszone en wordt ook niet op een andere wijze belemmerd door industrielawaai. Daarnaast is daarom geen onderzoek naar uitgevoerd.

5.4 Lucht

In artikel 5.16, lid 2 van de Wet milieubeheer is opgenomen wanneer een ontwikkeling wordt aangemerkt als een project in de zin van de Wet milieubeheer. In dit artikel is opgenomen dat er bij het wijzigen van het bestemmingsplan altijd sprake is van een project. De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekende mate' is: 3% criterium bij minder dan 1500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De wijziging van het plan voorziet in het bouw van één vrijstaande woning en het realiseren van een horecagelegenheid. Het plan valt niet volledig onder de regeling. Aan de hand van de CROW-publicaties 256 en 272, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden en voorzieningen is de maximaal te verwachten verkeersgeneratie berekend, die in de volgende tabel is weergegeven.

<i>functie</i>	<i>aantal auto's</i>	<i>kencijfer</i>	<i>eenheid</i>	<i>Verkeersgeneratie</i>
woning	2	parkeren	9	18
horeca / terras	31	parkeren*	2	93
totaal				111

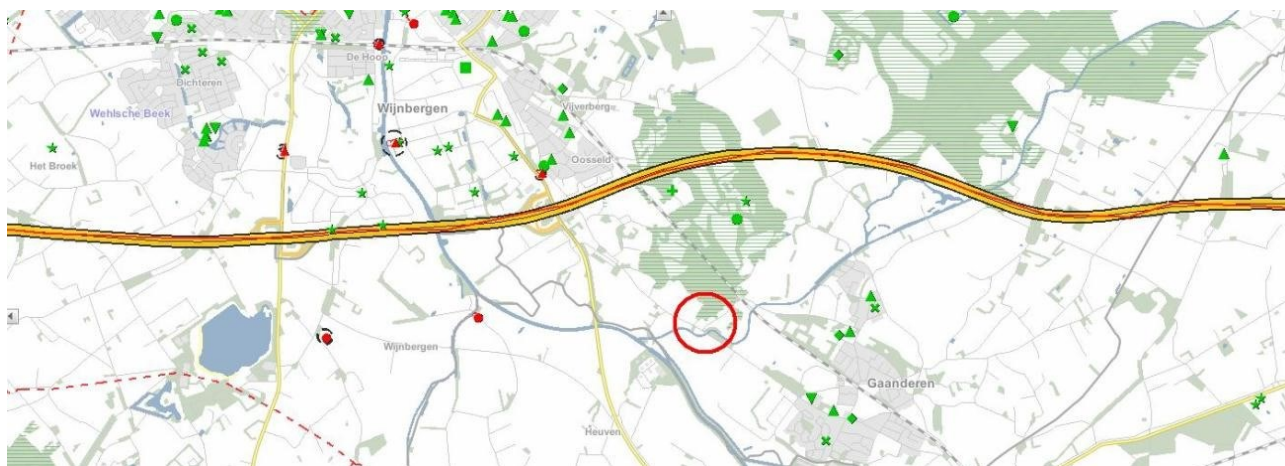
* *uitgegaan van turnover (gemiddeld aantal keer dat een parkeerplaats bezet is)*

Uit de berekening blijkt dat er gemiddeld ongeveer 110 nieuwe verkeersbewegingen worden gegenereerd. Op basis van de NIBM-norm, kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. In het BEVI zijn normen opgenomen voor:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf.
- Groepsrisico (GR): de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij een bedrijf. Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.



↑ *Fragment risicokaart provincie Gelderland met globale ligging plangebied.*

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontour nabij het plangebied ligt. De locatie ligt op voldoende afstand tot risicovolle activiteiten (> 1000 meter), zoals transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

5.6 Bedrijvigheid

Vanuit 'goede ruimtelijke ordening' moet er voldoende ruimtelijke scheiding zijn tussen hinder veroorzakende functies (zoals bedrijven) en hindergevoelige functies (zoals woningen). Hiervoor zijn de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' maatgevend. Dat moet op twee manieren worden getoetst. Enerzijds wordt er gekeken of de ontwikkelingen zelf veroorzaker zijn van hinder en anderzijds wordt bekeken of de ontwikkeling kwetsbaar is voor hinder.

De nieuw te bouwen woning veroorzaakt geen hinder. Voor de horecagelegenheid zijn geen afstanden opgenomen in de VNG publicatie. De genoemde voorzieningen zijn echter vergelijkbaar met een hotel of kantine. Voor de aspecten geur en geluid geldt dan een grootste afstand van 10 meter. Binnen 10 meter van de locaties waar de horecagelegenheid komt, komen geen gevoelige functies.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een agrarisch bedrijf aan de Gaanderenseweg 375 en een Riolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Voor de RWZI wordt verwezen naar §5.8.5. Ten aanzien van het agrarische bedrijf, dat melkvee houdt, geldt een maximale afstand van 100 meter voor het aspect geur. De afstand tussen het bedrijf en de schuur waar het restaurant komt bedraagt circa 115 meter. Hiermee wordt voldaan aan de maatgevende afstand in de VNG publicatie en bestaan er geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling vanuit het aspect milieuzonering. Gezien het voorgaande is de conclusie dat er ook geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect geur.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Vogel- en of habitatrictlijn

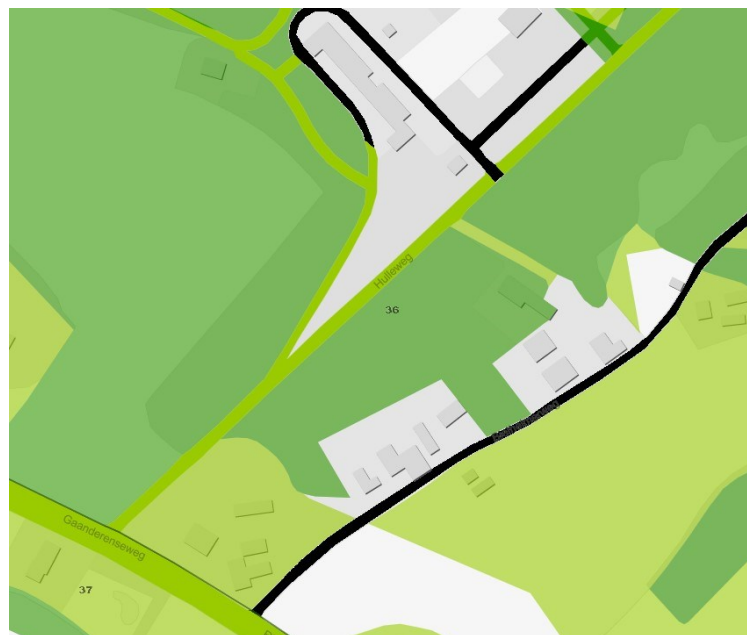
Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitat, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitat voorkomen. Voor deze gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de GO en GNN zones, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Het plangebied Gaanderenseweg 381 ligt niet in of nabij een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrictlijngebied. De geplande ontwikkeling heeft geen invloed op bovengenoemde beschermde gebieden.

5.7.2 Groene Ontwikkelingszone (GO zone)

De bossen ten noorden van het terrein en de noordelijke punt van de planlocatie zijn aangewezen als kerngebied van de Gelders Natuur Netwerk zone, de GNN zone. De Oude IJssel ten zuidwesten van het plangebied vormt een natte Ecologische Verbindingszone (EVZ). Deze sluit aan op een natte EVZ ter plaatse van de Bielheimerbeek die in oostelijke richting langs het plangebied loopt. In westelijke richting loopt een droge EVZ die aansluit op het kerngebied en de twee natte EVZ's. Het plangebied is onderdeel van de droge EVZ. Door bureau Bleijerveld is een toetsing Gelders Natuur Netwerk uitgevoerd in 2016. De conclusie van het rapport is dat het plangebied Gaanderenseweg 381 geen toegevoegde waarde heeft en zal hebben. De huidige bestemming is detailhandel. De begrenzing is indertijd vastgesteld vanuit luchtfoto's, zonder te kijken naar de huidige bestemming en de perceelgrenzen.

Mede op basis van het onderzoek en de huidige bestemming heeft de provincie schriftelijk toegezegd de begrenzing aan te passen naar de perceelgrenzen en het perceel zelf geen onderdeel meer uit laten maken van de GO en GNN zone (bijlage 15). Daar is een verzoek voor ingediend en meerdere gesprekken over gevoerd.

Een bedrijfsterrein onderdeel laten uitmaken van een GO/GNN zone heeft geen zin. Naar alle waarschijnlijkheid is ten tijde van het vaststellen van de voormalige EHS zone geen rekening gehouden met het bestemmingsplan. De GNN/GO zone zijn vervolgens in de plaats gekomen van de EHS, en ook toen geen onderzoek gedaan naar de geldende bestemming. Het perceel bied op dit moment in de huidige bestemming bouwmogelijkheden. Echter zijn dit dan bedrijfsgebouwen. In feite wordt er niet meer bebouwd in het nieuwe plan dan dat nu in het huidige plan is toegestaan. Percelen in de directe omgeving zijn ook op die wijze ingepast in het gebied. Zie hieronder de afbeelding.



↑ *Fragment kaart GO en GNN provincie Gelderland.*

Zelfs al zou de begrenzing van de zone niet worden aangepast, dan is er door de bestemmingsplanwijziging nog geen nadeel voor de GNN en GO zone. Dat blijkt uit het onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 12. Er is daarom dus ook geen natuurcompensatie nodig.

Desondanks is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de flora en fauna. Er komt veel nieuwe aanplant in de vorm van hagen, bomen en struiken. Twee boomgaarden zijn al gerealiseerd. In de bijlage en op de plankaarttekening is te zien welke bomen, planten en struiken er staan en blijven staan. Tevens is door bureau Anders een Boom Effect Analyse gemaakt. Dit om de het effect op de bomen in kaart te brengen. "In de toekomstige situatie vormen het verplaatsen van het hekwerk, het inpoten van een beukenhaag, het aanpassen van het maaiveld naar de Hulleweg en de aanleg van de parkeerplaatsen geen beperking voor de aanwezige en te handhaven zomereiken. De afstand tot de bomen is meer dan twee meter en ook bij de aanleg van een cunet onder de parkeerplaats gaat minder dan 10% van de beworteling verloren. Hiermee wordt de duurzame instandhouding van de eiken niet benadeeld." De conclusie is dat de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen indeling van het perceel en met name de parkeerplaatsen geen nadelig effect zullen hebben op de bomen. Het rapport is opgenomen als bijlage 7.

5.7.3 Flora- en Faunawet

Om vast te stellen of er beschermde flora en fauna in het plangebied aanwezig is, is door Bureau Bleijerveld in 2016 een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies van dit onderzoek overgenomen. Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlage 11.

Conclusie ten aanzien van flora:

- Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uitgesloten.

Conclusies ten aanzien van fauna:

- De ingreep kan een negatief effect hebben op algemene zoogdieren en amfibieën van tabel 1. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ingrepen.
- Het is mogelijk dat in het plangebied algemene broedvogels zonder vaste nestplaats voorkomen. Het verstoren van broedsels is verboden volgens de Flora- en faunawet. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk.
- Voor de aanwezigheid van vogels met een vaste broedplaats zijn geen aanwijzingen gevonden.
- Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen op de plaats van de ingreep is mogelijk in de oorspronkelijke bebouwing. Effecten op foerageer- en vliegroutes zijn uitgesloten.
- In de randzone tussen bos en plangebied kan Hazelworm voorkomen. De geplande ontwikkeling is hierop niet van invloed.
- Een negatief effect op beschermde soorten van overige soortgroepen is uitgesloten.

5.8 Water

5.8.1 Watertoets

Eind 2000 stelde het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vast. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Deze toets is opgenomen in §5.8.4.

5.8.2 Watersysteem

Voor de locatie stelde BOOT organiserend ingenieursbureau BV op 19 april 2011 (kenmerk P11-0074-002) een geohydrologisch rapport op. Onderstaande beschrijving van het watersysteem is daaruit afkomstig. De gehele onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 17. De maaiveldhoogte bedraagt circa + 15 meter NAP. Met behulp van 4 peilbuizen van TNO NITG is de langjarige fluctuatie van de grondwaterstand bepaald. Uit de onderzoekresultaten blijkt dat de gemiddelde grondwaterstand op de locatie kan worden geschat op + 12 m NAP (circa 3 meter onder maaiveld). De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is 2,0-3,0 meter onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG), alsmede de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand is (GVG) >3,0 meter onder maaiveld. In de directe omgeving van de onderzoeklocatie zijn enkele boringen tot circa 20 meter onder maaiveld bekend, waaruit blijkt dat tot circa van 0 tot 3 meter onder maaiveld afwisselend zand en leemlagen worden aangetroffen, alsmede ijzeroer in de bovengrond. Van 3 tot 18 meter onder maaiveld is grof zand aanwezig. Van 18 tot 20 meter onder maaiveld is een slecht doorlatende kleilaag aanwezig. Uit het verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd door

BOOT organiserend ingenieursbureau BV (nr. P11-0074-003, d.d. 28-3-2011) blijkt dat de bodem in de bodemlaag 0 tot 2 meter onder maaiveld uit goed doorlatend zandig materiaal bestaat. Het grondwater bevond zich op circa 2,6 meter onder maaiveld.

Schematisch gezien is de ondergrond als volgt te beschrijven. De locatie bevindt zich op de overgang van een begraven stuwwal en homogene dekzanden. Ter plaatse van de onderzoeklocatie is de ondergrond opgebouwd uit 2 watervoerende pakketten. Vanaf het maaiveld tot circa 3 meter onder maaiveld bevindt zich een deklaag (formatie van Boxtel), bestaande uit zand klei en leem en is relatief slecht doorlatend. Daaronder van 3 tot 11,5 meter onder maaiveld bevindt zich het goed doorlatende 1e watervoerende pakket (formatie van Kreftenheye), bestaande uit fijn tot grof zand. Vervolgens is een scheidende laag aanwezig, met een dikte van circa 1 meter, welke rust op het 2e watervoerende pakket tot circa 50 meter onder maaiveld (TNONITG dinoloket).

Voor het plangebied Gaanderenseweg 381 kan worden geconcludeerd dat in de ondergrond sprake kan zijn van plaatselijk slecht doorlatende lagen, waaronder klei, leem en ijzeroer.

5.8.3 Waterplan

In paragraaf 3.5.4 is het Waterplan Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord is vertaald in deze waterparagraaf.

5.8.4 Waterhuishoudkundige aspecten

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

Volksgezondheid	1	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel?	Nee
	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
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?	Nee
	2	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
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

5.8.5 Riolering en afvalwaterketen

Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om de toename in het afvalwater van minder dan 1 m³ per uur te verwerken. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse infiltreren/geborgen worden. Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie. Op basis van een capaciteit van circa 228.000 m³ geldt voor de RWZI Etten een milieuzone van 300 meter voor het aspect geur. In de milieuzone worden geen hindergevoelige functies opgenomen die het functioneren van de installatie nu of in de toekomst kunnen belemmeren.

5.8.6 Hemelwater

Het aanleggen van een bovengronds infiltratieveld of wadi is op de bestaande kavel gezien de aanwezige ruimte goed mogelijk. In de huidige situatie infiltreert het hemelwater direct in de bodem, zonder tussenkomst van een voorziening. Het dakwater van de bebouwing en het verharde oppervlak kan bovengronds afgevoerd worden via goten naar een lager gelegen gedeelte. Er is rekening gehouden met een relatief laag percentage verhard oppervlak op de kavel. Dit aangezien de verharding in principe direct af kan wateren in het aanwezige onverharde oppervlak. Gezien de grondwaterstand (GHG ± 2,5 meter onder maaiveld) is voldoende ruimte beschikbaar om het water bovengronds af te laten stromen en het infiltratieveld op het laagste punt 0,6 meter onder maaiveld aan te leggen. In het infiltratieveld zal het hemelwater tijdelijk geborgen worden om vervolgens te infiltreren in de bodem. Geadviseerd wordt het infiltratieveld te voorzien van een bovenlaag van 30 centimeter schrale teelaarde. Om te voorkomen dat de toplaag van het infiltratieveld dicht slijbt dient het maaisel afgevoerd te worden en eventueel blad/vuil verwijderd te worden. Tijdens extreme buien zal de wadi overlopen en het water over het maaiveld naar lager gelegen terrein afstromen. In de praktijk zijn er geen problemen bekend, het water zakt direct weg in de bodem.

Op de bouwkevel is, afhankelijk van de hoogteligging, een bovengronds infiltratieveld realiseerbaar en anders is ondergrondse berging een goede optie. Gezien de relatief geconcentreerde aanvoer van hemelwater is toepassing van een wadi of infiltratiekratten een geschikte mogelijkheid. Dit systeem wordt ondergronds verwerkt, benut de infiltratiecapaciteit van de ondergrond optimaal en

is onderhoudsarm. De dakgoot kan via een normale regenpijp en een HWA-leiding op het systeem worden aangesloten. Om de maximale berging van de eventueel aan te leggen infiltratiekratten te kunnen benutten, dient het systeem geheel vlak te worden aangelegd. Direct vóór instroom naar de infiltratiekratten wordt een zandvangput met vuilvangkorf geplaatst. De regenpijp, afkomstig van het dak, dient boven maaiveld te zijn voorzien van een bladafscheider, om dichtslibben van de voorziening zoveel mogelijk te voorkomen. Tijdens grotere buien (> T=100 +10 %) zal de bladafscheider in de regenpijp en/of kolk in de verharding als overstort fungeren. Het water zal dan over het maaiveld naar lager gelegen terrein afstromen.

Voor de berekening is uitgegaan van het aanbrengen van een infiltratieveld met taluds 1:3. De maximaal toelaatbare peilstijging in de wadi bij 40 millimeter berging bedraagt 0,30 meter.

Bergingsoppervlak	Bodem waterdiepte (m ²)	Inhoud bij 0,3 meter waterdiepte (m ³)	Inhoud bij 0,5 meter capaciteit (m ³)	Infiltratie medium (m ³ /H)
Infiltratie	42	16	30	1,1

De gegevens uit bovenstaande tabel zijn verwerkt in bijgaande berekeningsheets, waarin conform de regenreeks van Buishands en Velds de maximaal benodigde berging voor het plan Gaanderenseweg 381 te Doetinchem is bepaald.

De volgende neerslaggebeurtenissen worden bekeken: T=10 +10% en T=100 +10% (zie voor berekeningen bijlage). Hieruit blijkt dat tijdens beide neerslaggebeurtenissen het hemelwater in een infiltratieveld met een bodemoppervlakte van minimaal 42 m² kan worden geborgen. Hiermee zijn de eisen van het waterschap gewaarborgd. Voor de berekening is uitgegaan van het aanbrengen van kunststof infiltratiekratten. De afmetingen per krat bedragen (l x b x h:) 0,5 x 0,39 x 1,00 meter, met een holle ruimte van 95%. De infiltratiekratten kunnen eenvoudig worden gekoppeld.

Bergingsoppervlak	Bodem waterdiepte (m ²)	Inhoud bij 0,3 meter waterdiepte (m ³)	Inhoud bij 0,5 meter capaciteit (m ³)	Infiltratie medium (m ³ /H)
Infiltratie	80	0,185	14,8	0,7

De gegevens uit bovenstaande tabel zijn verwerkt in de berekeningsheet (zie bijlage), waarin conform de regenreeks van Buishands en Velds de maximaal benodigde berging voor het plan Gaanderenseweg 381 te Doetinchem is bepaald.

De maatgevende neerslaggebeurtenis wordt bekeken: T=100 +10% (zie voor berekening bijlage). Hieruit blijkt dat tijdens de maatgevende bui het hemelwater in minimaal 80 infiltratiekratten kan worden geborgen. Hiermee zijn de eisen van het waterschap gewaarborgd.

Berging in de vorm van kratten is een relatief dure oplossing. Om kosten te besparen is het aanleggen van een infiltratieveld, eventueel in combinatie met infiltratiekratten mogelijk. In het infiltratieveld zal (een deel van) het hemelwater wat bovengronds, onder natuurlijk verhang, af kan stromen geborgen kunnen worden. Indien de nadere inrichting van het perceel bekend is, kunnen alternatieven worden overwogen. Aandachtspunten voor de uitvoering bij toepassing van infiltratiekratten vanwege de aanwezigheid van een leemhoudende laag, wordt kortsluiting met de onderliggende grovere zandlagen noodzakelijk geacht. Volgens de boorprofielen wordt vanaf 2 meter onder maaiveld de goed doorlatende zandlaag aangetroffen. Om een goed contactoppervlak met deze laag te creëren, dient ter plaatse van de infiltratievoorziening de deklaag tot 2,0 meter

onder bestaand maaiveld te worden ontgraven en tot de bovenzijde van de kratten/onderzijde infiltratieveld te worden aangevuld met goed doorlatend draineerzand. Rondom de infiltratiekratten dient een grondverbetering van 0,50 meter te worden toegepast.

5.8.7 Grondwaterkwaliteit

De functies die in het plangebied worden beoogd beïnvloeden de kwaliteit van het grondwater niet negatief. Hemelwater van verhard oppervlak wordt geïnfilteerd. Bij bebouwing worden geen uitlogende en milieubelastende materialen gebruikt. Er komen geen nieuwe vervuulende functies in het plangebied. Het bebouwde oppervlak wordt bovendien niet groter dan nu in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk is.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Historisch landschappelijk erfgoed

Er is in of nabij het plangebied geen historisch, landschappelijk erfgoed aanwezig. Derhalve heeft het project geen negatieve invloed op dit erfgoed.

5.9.2 Historisch stedenbouwkundig erfgoed

In juni 2013 verrichtte Arcx een cultuur- en bouwhistorisch onderzoek naar de monumentale boerderij en de omliggende gronden (bijlage 2). In het onderzoek is aandacht besteed aan de stedenbouwkundige samenhang en is onder andere geconcludeerd dat de oorspronkelijke erf-indeling zoals deze in 1832 was, nog steeds zichtbaar is. Omdat de gebouwen intussen gedeeltelijk zijn gerestaureerd deed Arcx in juni 2016 aanvullend onderzoek naar de boerderij en de schuur (bijlage 3). Daarnaast is een apart rapport over de schuur opgesteld omdat Arcx in het rapport uit 2013 vooral aandacht besteedde aan de boerderij zelf en in mindere mate aan de schuur (bijlage 4). Deze analyses en onderzoeken zijn bijgevoegd en vertaald naar deze cultuurhistorische paragraaf.

Versijningsvorm: bebouwing

Het boerderijcomplex bestaat uit een aantal volumes, geplaatst op een perceel van ± 7000 m². De bebouwing bevindt zich op de zuidelijke helft van het terrein en bestaat uit een T-boerderij met een aanbouw, een vrijstaande schuur en de in 2004 opgeleverde beeldenkas.



↑ *De voormalige T-boerderij.*

De T-boerderij met een aanbouw is in verschijningsvorm te dateren in de tweede helft van de negentiende eeuw. De kern (met name de ankerbalkgebintconstructie) is echter aanzienlijk ouder. De Pol verschijnt al op de Hottingerkaart uit 1783. De boerderij heeft een 1-laags voorhuis met zaadzolder, geplaatst onder een schilddak. De voorgevel wordt gedomineerd door een in het begin van de twintigste eeuw aangebracht etalagevenster. Het achterhuis is door brand verwoest en stond haaks op het voorhuis en was geplaatst onder een aangekapt zadeldak met wolfseind. Tegen het achterhuis is in het begin van de twintigste eeuw een ook door brand verwoeste eenlaagse aanbouw onder zadeldak geplaatst. Deze was in gebruik als stal voor kleinvee. In het interbellum is er een voorhuis gebouwd tegen het volume.



↑ *Het bijgebouw.*

De vrijstaande schuur is uitgevoerd als doorrijschuur. De schuur heeft een gerenoveerd zadeldak met wolfseinden. In 1970 is een aanbouw tegen de noordoostzijde gerealiseerd. De gevels vertonen veel bouwsporen en ook de poortopeningen zijn niet authentiek (aangebracht in 1988).



↑ *De vrijstaande schuur.*

In 2004 is tot slot een moderne, onder architectuur gebouwde beeldenkas op het erf gerealiseerd. De kas is samengesteld uit een reeks paraboolvormige spanten die op een bakstenen plint zijn geplaatst. Over deze spanten zijn glazen panelen gelegd.



↑ *De beeldenkas uit 2004.*

De glooiing van het noordoostelijke deel van de tuin. ↑

Versrijningsvorm: erfinrichting

Nagenoeg het gehele erf is voorzien van gras. Dit hangt samen met de functie van het terrein als toonruimte van de beelden en ornamenten die hier voorheen werden verkocht. Het meest opvallende aan het erf is de aanzienlijke helling in het oostelijke, en dan met name het noordoostelijke deel van de tuin. Deze helling glooit niet overal geleidelijk, op enkele plekken is er sprake van een talud. De aanwezigheid van hellingen in dit deel van het terrein is een historisch gegeven. Op dit hoger gedeelte van de tuin is in een regelmatig patroon een aantal vierkanten aangelegd. Deze landschapelijke elementen zijn gelijktijdig met de bouw van de beeldenkas aangelegd. Op dit hogere deel staan enkele volgroeide bomen. Vooral langs de oostelijke grens is een aantal oude exemplaren aanwezig. De hoge concentratie bomen op deze plek is terug te voeren naar het oorspronkelijk hier gelegen perceel bos. Ten oosten van het achterhuis is een aantal fruitbomen geplant. Deze hebben al een aanzienlijke ouderdom. Ook hier is de specifieke plaatsing terug te voeren tot het oorspronkelijke gebruik van dat gedeelte van de tuin. Een aspect dat wel karakteristiek is voor het agrarisch erf, is de plaatsing van een drietal bomen voor de voorgevel van het huis. Langs de gehele zuidelijke grens van het perceel staat een rij platanen. Verder is op het erf nog sprake van enkele solitaire exemplaren die gezien de stamomvang van niet al te grote ouderdom zijn. De infrastructuur op het terrein dateert uit de laatste decennia. De twee entreepunten zijn wel te herleiden tot de negentiende eeuw. Al met al kan worden geconcludeerd dat de huidige terreininrichting op een aantal punten nog representatief is, of verwijst naar de voormalige situatie.

Rond de bebouwing is in de loop der jaren een hoop veranderd. Dit heeft onder andere te maken met de vele bouwactiviteiten die door de jaren heen hebben plaatsgevonden, zoals het verplaatsen van de vrijstaande schuur, de uitbreiding van de T-boerderij met een later door brand verwoeste aanbouw, en de bouw van de beeldenkas.

Kroniek van de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied 'De Pol'

Vanaf 1667

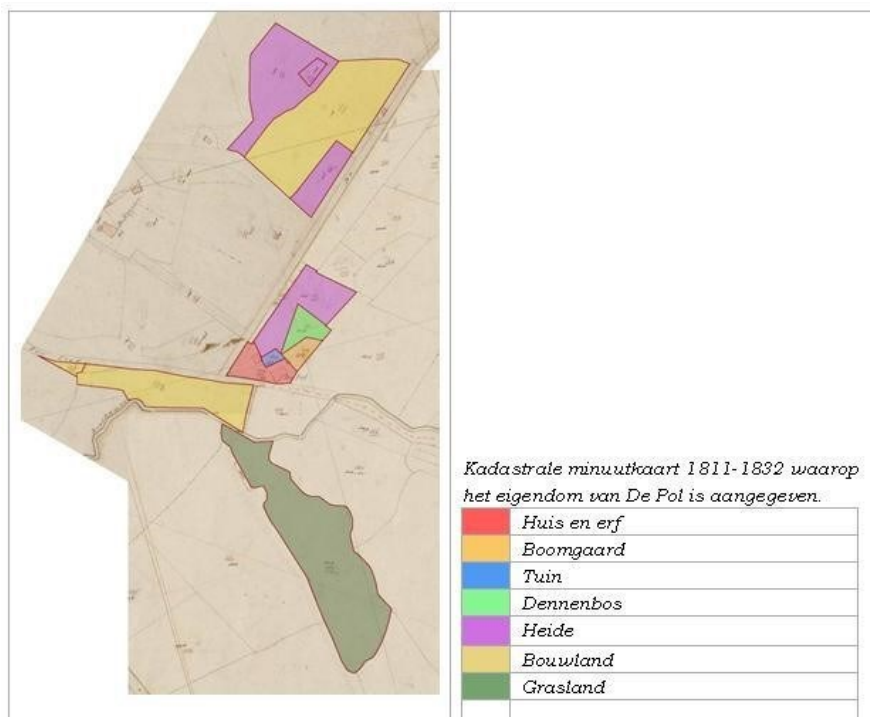
De locatie van het plangebied wordt in de bronnen vermeld als een gevolg van de aanwezigheid van een overslagplaats aan de Oude IJssel, bestemd voor goederen van en naar de ijzermolen te Rekkem (enkele honderden meters stroomopwaarts langs de Bielheimerbeek). Gezien de afgebeelde situatie op de historische kaarten (Hottingerkaart), lijkt het echter onwaarschijnlijk dat er de bouw van De Pol iets heeft te maken met dan wel de ijzermolen, dan wel de overslagplaats. Hoe oud De Pol in oorsprong is, kon niet worden achterhaald.

1783	De Pol verschijnt op de Hottingerkaart. De Pol is blijkbaar een belangrijke boerderij en wordt als een van de weinige boerderijen in de omgeving bij naam genoemd.
1832	Het complex bestaat (zoals zichtbaar op de kadastrale minuutkaart) uit een T-boerderij en twee vrijstaande volumes. De grote vrijstaande schuur staat nog op een andere plek in de tuin. Meteen rond de boerderij lag een erf, een moestuin, een boomgaard, een dennenbos en een perceel heide.
± 1840	Op het erf wordt in de zuidwestelijke hoek een weggetje aangelegd die de hoek van het erf afsnijdt. De bossen en heide ten noorden van de boerderij zijn grotendeels vervangen door bouwland.
1840-1900	De boerderij krijgt in de tweede helft van de negentiende eeuw de huidige verschijningsvorm. Het achterhuis is dan nog lager. De constructie van het achterhuis en de kap van het voorhuis zijn bij de negentiende eeuw verbouwing behouden.
1883	De vrijstaande schuur wordt rond 1883 verplaatst naar haar huidige locatie. Hierbij wordt de bestaande ankerbalkgebintconstructie hergebruikt en naar het zuidwesten uitgebreid. De gevels vertonen vele bouwsporen, wat erop duidt dat de huidige verschijningsvorm van nog jongere datum is.
1850-1900	In De Pol zou een kleine brouwerij hebben gezeten. Deze bevond zich op de zaaizolder. Er zijn echter geen fysieke aanwijzingen die duiden op de voormalige aanwezigheid van een brouwerij. Ook in de literatuur wordt niet vermeld waar de informatie uit afkomstig is.
1850-1920	De Pol heeft gediend als café. De nabijheid van de grote ijzergieterij Vulcaansoord en de ligging aan het pad dat vanaf Oosselt/Doetinchem langs De Pol richting de fabriek liep, spelen een belangrijke rol voor het bestaan van het café. In de eerste decennia van de twintigste eeuw werd het café verbouwd. Het grote venster in de voorgevel, de cementtegelvloer (Portugese tegels) in de hal en het hoofdvertrek en de geschilderde lambrisering zijn destijds aangebracht.
1882-1946	De Pol was een halte voor de stoomtram tussen Dieren en Terborg (vanaf 1890 tot aan Gendringen). De tramlijn liep pal langs het huis, parallel aan de rijksweg.
Jaren 20	Het achterhuis wordt in het begin van de jaren twintig gerealiseerd (volgens het kadastraal dossier wordt in 1922 een volume opgetrokken). Het betreft alleen het achterhuis van de huidige aanbouw. In 1928 wordt wederom aan dit volume gewerkt. Deze werkzaamheden bestonden uit het optrekken van het voorhuisje. De opzet van de voormalige voorgevel (centrale deur met aan weerszijde een klein raam) blijft behouden en vormt nu de brandmuur tussen beide onderdelen. Het achterhuis was oorspronkelijk grotendeels voorzien van een houten beschot.
1950-1970	Het achterhuis van de boerderij wordt verbouwd. De langshevels worden met negen baksteenrijen verhoogd en de kap wordt vernieuwd. Middels schoren en andere verbindstukken worden de gordingen van de kap met de oude ankerbalkgebintconstructie verbonden. Vermoedelijk werd ook de aanbouw verhoogd.
± 1950	Er wordt op de locatie van de huidige beeldenkas een nieuw pand opgetrokken. Hoe dit volume eruit heeft gezien, is onbekend.
1955-1975	Het bos ten noorden van de boerderij wordt geherintroduceerd en nadat het in de periode 1957-1966 een groot deel van het huidige erf omvat, wordt het omstreeks 1966 teruggebracht tot de huidige situatie.
Jaren 70	Het oostelijke deel van het voorhuis wordt verbouwd. Ten behoeve van de lichtinval wordt een grote kapel aangebracht. Deze doorsnijdt de kroonlijst. Een nieuwe trap wordt in het hoofdvertrek aangebracht. Deze is bereikbaar via een nieuw, in het achterhuis aangebracht halletje. Om de hal te kunnen realiseren,

wordt een stijl van de gebint constructie verwijderd. De ankerbalk rust op een stalen balk boven de deuropening.

- 1970 De vrijstaande schuur wordt naar het noordoosten toe uitgebreid.
- 1988 De vrijstaande schuur wordt verbouwd. De dichtgemetselde poorten worden weer geopend en de varkenshokken worden gesloopt. De schuur wordt 1 grote ruimte aan de binnenzijde.
- 2004 De beeldenkas wordt gebouwd op de plaats van een vijftig jaar oud volume. De tuin krijgt haar huidige inrichting.
- 2010 De heer Joost Gerritsen maakt plannen om op De Pol een vrijstaand kavel te ontwikkelen en de detailhandel om te zetten naar horeca. Door de crisis ontstaat er vertraging in de voortgang. Als eind 2012 het achterhuis door brand wordt verwoest komt het hele project, aankoop en het initiatief op losse schroeven.
- 2013 Joost Gerritsen wordt koop de Pol alsnog. Nadat de vergunningen zijn verleend worden de gebouwen in 2015 en 2016 gerestaureerd (met name de daken) en behoed voor de ondergang.

De kadastrale minuutkaart uit 1832 geeft inzicht in het gebruik van de verschillende percelen in het begin van de negentiende eeuw. Hieruit blijkt dat De Pol volledig zelfvoorzienend was (of kon zijn). Meteen rondom het huis lag een erf, (moes)tuin en boomgaard. Ten noorden lag een perceel dennenbos (bouw materiaal) en een kavel heide (geriefhout, weidegebied). Op wat grotere afstand lagen enkele weilanden en bouwlanden.



↑ *De minuutkaart.*

De erf inrichting van De Pol is, zoals in de kroniek aan de orde is gekomen, in de loop der jaren meerdere malen gewijzigd. Niettemin is ook nu nog sprake van voldoende relictten of herinneringen die zijn terug te voeren tot de oorspronkelijke indeling van het erf:

- een klein aantal bomen op de locatie van het driehoekige perceel dennenbos;
- enkele fruitbomen op de locatie van de voormalige boomgaard;
- de beeldenkas staat op de plek van een voormalig volume;
- de grens van de aanbouw tegen het achterhuis vormt de oorspronkelijke grens tussen de percelen 'huis en erf' en 'tuin';
- de vierkanten beeldentuin ligt vrijwel geheel op het voormalige perceel heide.



↑ *Luchtfoto met daarop aangegeven de contouren van de percelen zoals op de minuutkaart van 1832 staan.*

Waardering

In onderstaande omschrijvingen komen de waarden uit de cultuur- en bouwhistorische analyse aan de orde zover die betrekking hebben op het erf als geheel. Aspecten die alleen refereren aan de bebouwing, zijn in het kader van deze cultuurhistorische paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Ruimtelijke of structurele samenhang

De glooiingen van het rivierduinenlandschap waarin De Pol ligt zijn ook herkenbaar op het erf. Dit draagt in hoge mate bij aan de belevingswaarde. De omgeving van De Pol heeft haar open landelijke karakter, met aan de noordzijde grenzend aan een bos behouden. De Pol maakt deel uit van de hoevenzwerm ten oosten van Doetinchem. Karakteristieke asymmetrische plaatsing van de verschillende volumes rondom een collectieve open plaats. Karakteristieke wijze voor uitbreiding van een Achterhoekse boerderij: kleiner volume parallel aan en tegen het achterhuis gebouwd. Gebintconstructie is bij zowel de historische volumes als de moderne beeldenkas de belangrijkste esthetische drager: architectonische verbintenis.

Cultuurhistorische waarde

De aanleg van de Rijksweg in 1845 was vermoedelijk de aanleiding voor het starten van een café: karakteristieke samenhang tussen infrastructuur en functie als café. Bij de aanleg van de stoomtramlijn werd De Pol een halteplaats: karakteristieke samenhang tussen infrastructuur en functie als halte.

Betekenis voor de wetenschap

De geschiedenis van De Pol is niet, zoals zoveel boerencomplexen langs rijkswegen, gekoppeld aan de aanleg van de Rijksweg (1845), maar gaat verder terug. Als zodanig is er sprake van een waardevolle 'organisch' gegroeide relatie tussen hoofdroute en boerderij. De ligging van de boerderij op de rand van de rivierduinen (in het geval van De Pol en andere boerderijen langs de Bielheimerbeek op de rand van het beekdal van, bij andere boerderijen in de omgeving op de overgang naar het laagterras) is kenmerkend voor het gebied ten oosten van Doetinchem.

Schoonheid

De schilderachtigheid van het glooiende en afwisselende landschap waarin De Pol is gelegen, draagt in hoge mate bij aan de belevingswaarde van De Pol Schilderachtig ensemble van negentiende eeuwse boerderij, schuur, beeldenkas en erf.

5.10 Archeologisch erfgoed

In het Verdrag van Valletta (Malta), dat Nederland in 1992 ondertekende staat: "Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen." Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Het belangrijkste doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Wie dan ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en de kosten daarvan op zich nemen. Ook als het onderzoek uiteindelijk tot een opgraving leidt.

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

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. In haar rol van bevoegd gezag kan de gemeente van initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen vragen aan te geven wat de effecten van de voorgenomen bodemingrepen zullen zijn op de eventueel aanwezige archeologische waarden. Om deze reden heeft de gemeente Doetinchem (mede als uitvoering van de nota cultuurhistorie) een archeologische beleidskaart laten opstellen waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachting) waarde in een (deel)gebied zal het

beschermingsregime meer of minder streng zijn. De archeologische beleidskaarten zijn samen met de Erfgoedverordening in 2013 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld.

Archeologisch bureauonderzoek

Op 12 april 2011 is er door Bureau de Brug b.v. in overleg met A=M een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie (projectcode B11-95). Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 8. Op 20 juni 2012 is er namens de gemeente Doetinchem door de regio archeoloog een beoordeling van het rapport opgesteld. Deze beoordeling gaf aanleiding tot het maken van enkele inhoudelijke opmerkingen (bijlage 9). Op 30 november 2013 is er door A=M een notitie omtrent de beoordeling aangedragen ten behoeve van de planontwikkeling Gaanderenseweg 381. Deze notitie is opgenomen in de bijlage 10.

Beleid en aanbevelingen

Beleid:

- Het plangebied ligt volgens de IKAW in een gebied met hoge trefkans.
- De gemeentelijke verwachtingenkaart kent een hoge verwachting toe aan het plangebied.
- Deze hoge verwachting geldt voor de meeste periodes, met uitzondering van de Vroege Middeleeuwen.
- De maatregel die de gemeente heeft gekoppeld aan deze hoge verwachting, is het voorkomen van ingrepen die kunnen leiden tot versterking of vernietiging van archeologische resten.
- De Erfgoedverordening 2013 met het daarin vervatte archeologische beschermingsregime is van kracht.

Aanbevelingen:

- Indien er ingrepen gedaan worden die dieper dan 40 cm zijn waarbij het plangebied groter is dan 250 m², dient er een karterend booronderzoek uitgevoerd te worden
- Op basis van de resultaten van dit aanvullend booronderzoek kan een besluit worden genomen over het vervolg.

Conclusie

Omdat

- het plangebied ($\pm 100 - 150 \text{ m}^2$) niet groter is dan 250 m²;
 - er geen ingrepen gedaan worden die dieper dan 40 centimeter zijn;
 - er geen andere grondverstorende vergunningplichtige activiteiten worden uitgevoerd;
- is een aanvullend grondonderzoek (karterend booronderzoek) niet vereist.

Het is een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De te verstoren oppervlakte voor de nieuwbouwwoning moet beneden de 250 m² blijven. Indien dat wordt overschreden moet er aanvullend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit geldt voor de nieuwbouwwoning, maar ook voor een wadi en/of infiltratiekragen en de parkeerplaatsen voor de nieuwe woning en het restaurant. Er dient rekening te worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) in verband met de mogelijkheid tot toevalvondsten.

5.11 Verkeer en parkeren

Op de planlocatie worden geen wegen aangelegd. Wel wordt er een nieuwe inrit gerealiseerd om de nieuwe woning te ontsluiten. De nieuwe woning wordt ontsloten vanaf de Hulleweg middels een natuurlijk aangelegde oprit. De bestaande woning en het restaurant worden ontsloten door de bestaande inritten. Daarnaast worden in de tuin enkel zandpaden aangelegd.

Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen op de Gaanderenseweg en de Hulleweg zal gelijk blijven of minder worden door de functiewijziging van detailhandel naar horeca en een extra woonhuis. Detailhandel trekt meer klanten die er voor korte duur zijn, bij een restaurant zijn mensen in het algemeen minimaal een uur aanwezig. Bovendien wordt de geplande lichte horeca vooral in de avond en in het weekend gebruikt. Het meeste verkeer rijdt op werkdagen tussen 07:00 en 18:00 over de Gaanderenseweg. Per etmaal rijden op dit moment ruim 5.000 auto's over de Gaanderenseweg. Er liggen ±50 wegen en uitritten aan die weg, waardoor de verkeersdeelnemers zich reeds bewust zijn dat er opkomend en afslaand verkeer kan zijn, zoals van en naar de Hulleweg.

Openbaar vervoer

Het plangebied is met de bus te bereiken. Er is een bushalte tegenover de planlocatie aan de Gaanderenseweg. Deze bushalte doet ook dienst voor veel toeristen, zoals voor gasten van de nabij liggende camping De Slangenburg en voor wandelaars.

Parkeren

De gemeente Doetinchem stelde op 8 juni 2017 de Nota parkeernormen en parkeercompensatiefonds vast. Het uitgangspunt voor het parkeren is dat dit op eigen terrein dient plaats te vinden. Op basis van de normen zijn bij de bestaande woning en de nieuwe woning elk minimaal 2 parkeerplaatsen nodig. Daarvoor is op de woonpercelen voldoende ruimte. Voor een restaurant geldt de norm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² netto vloeroppervlak. Voor de horecagelegenheid zijn dan 33 parkeerplaatsen noodzakelijk. Van de parkeerplaatsen voor de horecagelegenheid komen er 25 langs de Hulleweg en 8 direct bij het restaurant (zie tekening met inrichting van het plangebied). Alle parkeerplaatsen, ook die langs de Hulleweg, komen op eigen terrein.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de functieverandering en herstel van een monumentale boerderij en de realisatie van een woningbouwkavel.

Ingevolge artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is. In het kader van de procedure voor het plan Gaanderenseweg 381 is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat de bovenbedoelde kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Omdat de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding ziet voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

Door het bureau Thorbecke is een planschade risico analyse opgesteld. Dit rapport is in zijn geheel bijgevoegd als bijlage 13. De conclusie van het rapport is dat er voor de directe en indirecte omgeving geen risico bestaat op planschade en dat de directe omgeving geen schade leidt door het plan en de functiewijziging. De conclusie van Thorbecke: *“Het voorgaande overwegende wordt de kans op verwezenlijking van voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade, als gevolg van de beoogde planologische wijziging zoals in de onderhavige risicoanalyse beoordeeld, nihil geacht. Dit houdt in dat voor zover de voorgestane planologische wijziging voor de eigenaren van de in deze risicoanalyse betrokken objecten al als planologisch enigszins nadelig kan worden beschouwd, het hieruit voor hen voortvloeiende financiële nadeel, het wettelijk forfaitair minimale ‘normaal maatschappelijk risico’ (een waardevermindering van minder dan 2%) in ieder geval niet te boven zal gaan.”*