

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING LANDGOED MAETLAND 2015



Notitie vereisten goede ruimtelijke onderbouwing Bestemmingsplan Landgoed Maetland 2013,
partiële herziening bestemmingsplan Landgoed 't Maetje 2004,
toelichting bouwplan aan de Vreeltstraat ong. (kadastrale aanduiding G 2352, G 2353, G 2354,
G 2356, G 2357 en G 2358) te Gaanderen – AMBT-DOETINCHEM

Opdrachtgever: HPG Wonen BV te Naarden
Rapport: ROB Landgoed Maetland 2015
Status: definitief
Datum: 28 september 2015
Opgesteld door: ing. J.C. Verheij

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel van dit bestemmingsplan
- 1.2 Voorgeschiedenis
- 1.3 Ligging van het Plangebied
- 1.4 Vigerend bestemmingsplan

2. Inventarisatie en planbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie en Ruimtelijke structuur
- 2.2 Functies en eigendomsgebied
- 2.3 Ontwikkelingen inclusief landschapsplan
- 2.4 Randvoorwaarden inhoudsmaat en oppervlakte bijgebouwen
- 2.5 Plangebied
- 2.6 Geldend Bestemmingsplan
- 2.7 Planbeschrijving
 - 2.7.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur
 - 2.7.2 Functies
 - 2.7.3 Ontwikkelingen

3. Beleidskaders

- 3.1 Rijksbeleid
 - 3.1.1 Ruimtelijk Beleid
 - 3.1.2 Waterbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gedeputeerde Staten
 - 3.2.1 Visie Divers Gelderland
 - 3.2.2 Werken
 - 3.2.3 Detailhandel
- 3.4 Waterschapsbeleid
- 3.5 Gemeentelijk beleid
 - 3.5.1 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)
 - 3.5.2 Bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied"
 - 3.5.3 Cultuurhistorie algemeen
 - 3.5.4 Bestemming

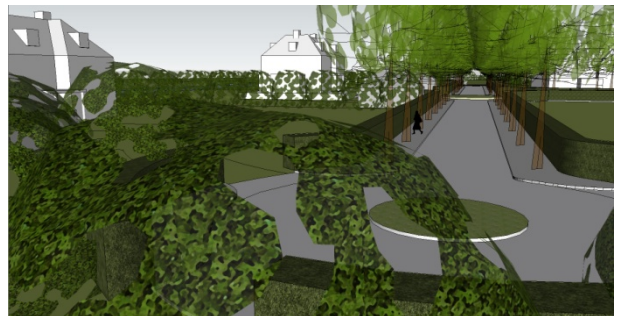
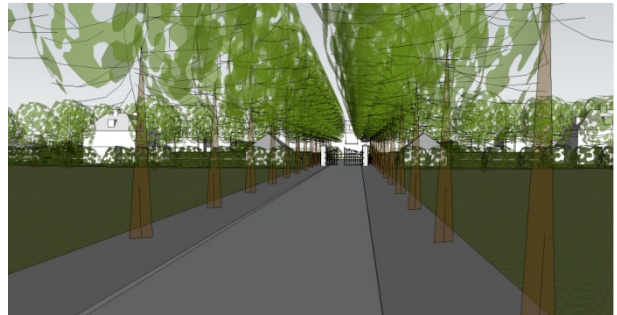
4. Haalbaarheid

- 4.1 Milieuaspecten
 - 4.1.1 Verkennend Bodemonderzoek
 - 4.1.2 Akoestiek onderzoekweg- en railverkeerslawaaai
 - 4.1.3 Luchtkwaliteit
 - 4.1.4 Externe Veiligheid
 - 4.1.5 Bedrijvigheid
- 4.2 Overige aspecten
 - 4.2.1 Flora en fauna
 - 4.2.2 Waterhuishouding
 - 4.2.3 Watertoets
 - 4.2.4 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie
 - 4.2.5 Verkeer en parkeren
 - 4.2.6 Duurzaam Bouwen
 - 4.2.7 Kabels en leidingen
 - 4.2.8 Planschaderisicoanalyse

5. Economische uitvoerbaarheid en exploitatie

6. Samenvatting en conclusie

7. Bijlagen



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van dit bestemmingsplan

In 2004 is het vigerende bestemmingsplan landgoed 't Maatje van kracht geworden. De toenmalige initiatiefnemer, de heer J. Hammink, had zijn agrarisch bedrijf gedeeltelijk omgevormd tot een nieuw landgoed. Hij zag geen perspectief in grootschalige landbouw en het ontbrak aan een opvolger. Het agrarische bedrijf werd omgebouwd tot een extensief bedrijf. Aanvullend is 28 ha bos- en natuurgebied gerealiseerd van in totaal circa 45 ha. Om daarvoor de middelen te genereren werd een compensatie van zeven landgoedwoningen beoogd en het bebouwingsgebied werd een woninglocatie.

In 2008 bleek het ontwikkelde plan onverkoopbaar en heeft de heer Hammink de grond voor woninglocatie verkocht aan HPG Wonen te Naarden. Na eerst een intensieve voorstudie met de gemeente Doetinchem, werd het plan aangepast – binnen de gestelde bouwvolumen, hoogten en oppervlaktegrenzen uit het vigerende bestemmingsplan – en worden thans ook 7 landhuizen gerealiseerd voor zowel permanente bewoning en werkdoeleinden aan huis. Daarbij blijft de bestemming als woninglocatie van kracht.

Het bestemmingsplan landgoed 't Maatje 2004 blijft, buiten de onderhavige woninglocatie, geheel van kracht. Het in dit rapport behandelde deel betreft derhalve de hierboven genoemde woninglocatie en betreft een herconfiguratie van de bebouwing. Het aantal woningen blijft ongewijzigd.

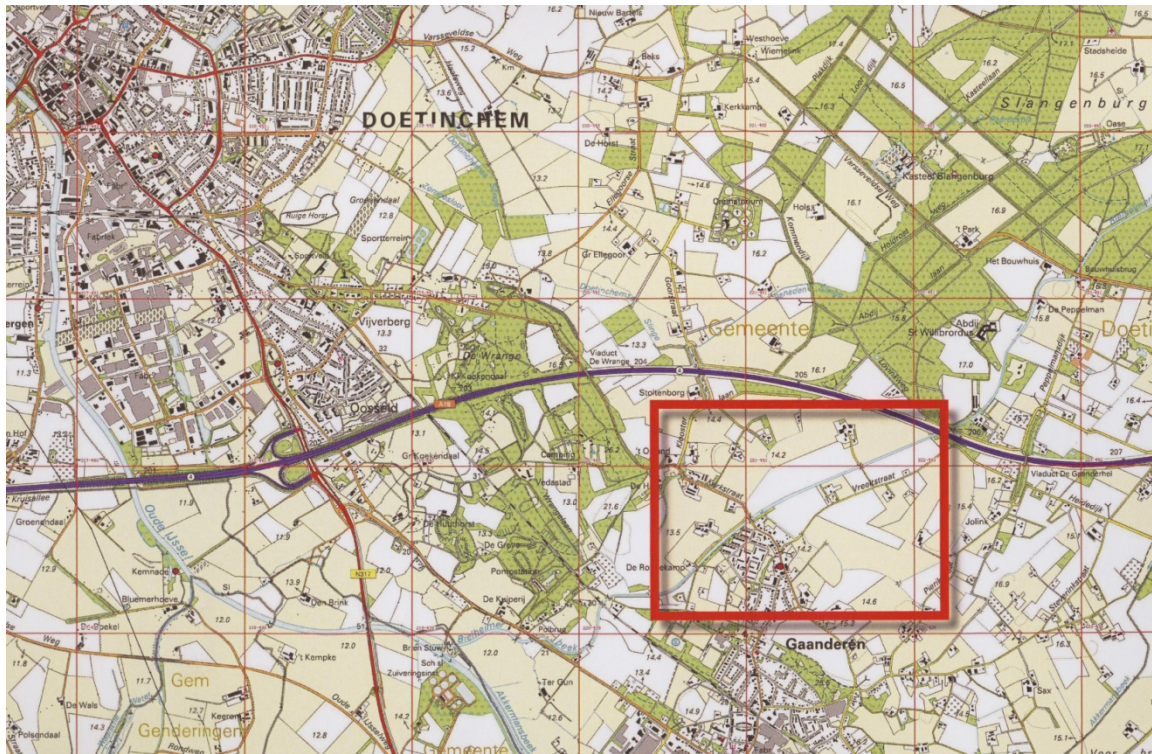
Het plan voor de realisatie van 7 landhuizen (hierna: “bouwplan van HPG Wonen”) is voorgelegd aan de gemeente Doetinchem en deze heeft in principe ingestemd met de inpassing in het bestemmingsplan onder voorbehoud van een te voeren planologische procedure. Ten behoeve van de planologische procedure dient een goede Ruimtelijke Onderbouwing te worden gemaakt. Aan HPG Wonen is opdracht gegeven de Ruimtelijke Onderbouwing te vervaardigen. In dit rapport zijn alle ruimtelijk relevante aspecten opgenomen.

1.2 Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan landgoed 't Maatje 2004 blijft, buiten de onderhavige woninglocatie, geheel van kracht. Het in dit rapport behandelde deel betreft derhalve de hierboven genoemde woninglocatie.

1.3 Ligging van het Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern van Gaanderen in de gemeente Doetinchem. Het plangebied wordt geheel omsloten door Landgoed 't Maatje (circa 45 ha groot) en te noorden begrensd door de Bielheimerbeek en wordt te zuiden ontsloten op de Vreeltstraat. Ten noorden van 't Maatje bevindt zich Rijksweg A18 en aan de zuidzijde de kern van Gaanderen. Aansluitend aan de A18 bevindt zich het landgoed Slangenburg. Het plangebied van het bouwplan is 2 ha 37 a 46 ca groot.



1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan landgoed 't Maatje 2004 van kracht. Het bouwplan van HPG Wonen maakt het nodig de bestemming "wonen op een landgoed met ook beroep/bedrijf aan huis" van kracht te laten zijn. Ook zullen de rooilijnen ruimer zijn aangegeven.

2. Inventarisatie en Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en Ruimtelijke structuur

Het plangebied Het bestemmingsplan landgoed 't Maatje 2004 blijft, buiten de onderhavige woninglocatie, geheel van kracht. Het in dit rapport behandelde deel betreft derhalve de hierboven genoemde woninglocatie.



Uitzicht over 't Maatje vanaf de bouwlocatie met zicht op boerderij 'Het Maatjen'.



De huidige situatie is grasland, wordt niet gebruikt en is geheel bouwrijp voor het bouwplan van HPG Wonen. Foto gezien vanaf de Bielheimerbeek.

Landgoed 't Maatje ligt op de grens van het kampenlandschap ten oosten van Gaanderen en natte heide en broekontginningslandschap meer ten noorden van Gaanderen. Al sinds halverwege de 17^e eeuw wordt dit gebied 'Het Maatjen' genoemd. Het landschap in en rond het plangebied bestond rond 1850 grotendeels uit bossen met daartussen kleine agrarische percelen en vormde zo een ecologische verbindingzone voor aan bos gebonden soorten tussen het bosrijke landgoed Slangenburg en het bosgebied de Wrange. De Bielheimerbeek meanderde toen nog achter de boerderij "Het Maatjen" langs. De Vreeltstraat werd begeleid door laanbomen.

Het gebied werd daarna door ontginning van het bos steeds opener van karakter. Op de topografische kaart van omstreeks 1920 zijn op deze locatie nog enkele bosjes en houtwallen te onderscheiden. In 2000 resteerden nog enkele boomgroepen en één solitaire eik. De Bielheimerbeek is in 1970 verlegd tot voor de boerderij en rechtgetrokken en zo is een kortere afvoer gemaakt naar de Oude IJssel.

Landgoed 't Maatje bestond tot 2003 bijna geheel uit agrarische gronden. Het grootste deel is omgevormd naar bos- en natuurgebied. De voormalige landbouwgronden zijn ingeplant met bos. Door de nieuw aangeplante bossen lopen een aantal wandelpaden die voor publiek toegankelijk zijn. Het middengebied, ten westen van het agrarisch bedrijf, is nog in gebruik als grasland. De bouwlocatie is grasland, wordt niet meer gebruikt en is geheel bouwrijp voor het bouwplan van HPG Wonen. Ten noorden van Landgoed 't Het Maatje is een geluidwal tegen de A18 gebouwd.

In de huidige situatie is de Bielheimerbeek blijven liggen. De beek is ingericht als een ecologische verbindingzone. Langs de noordkant is een plas/draszone gegraven met een natuurvriendelijke oever. Hier kunnen zich allerlei moerasplanten van voedselrijke omstandigheden vestigen (o.a. lisdodde, riet, zwanenbloem en pijlkruid).

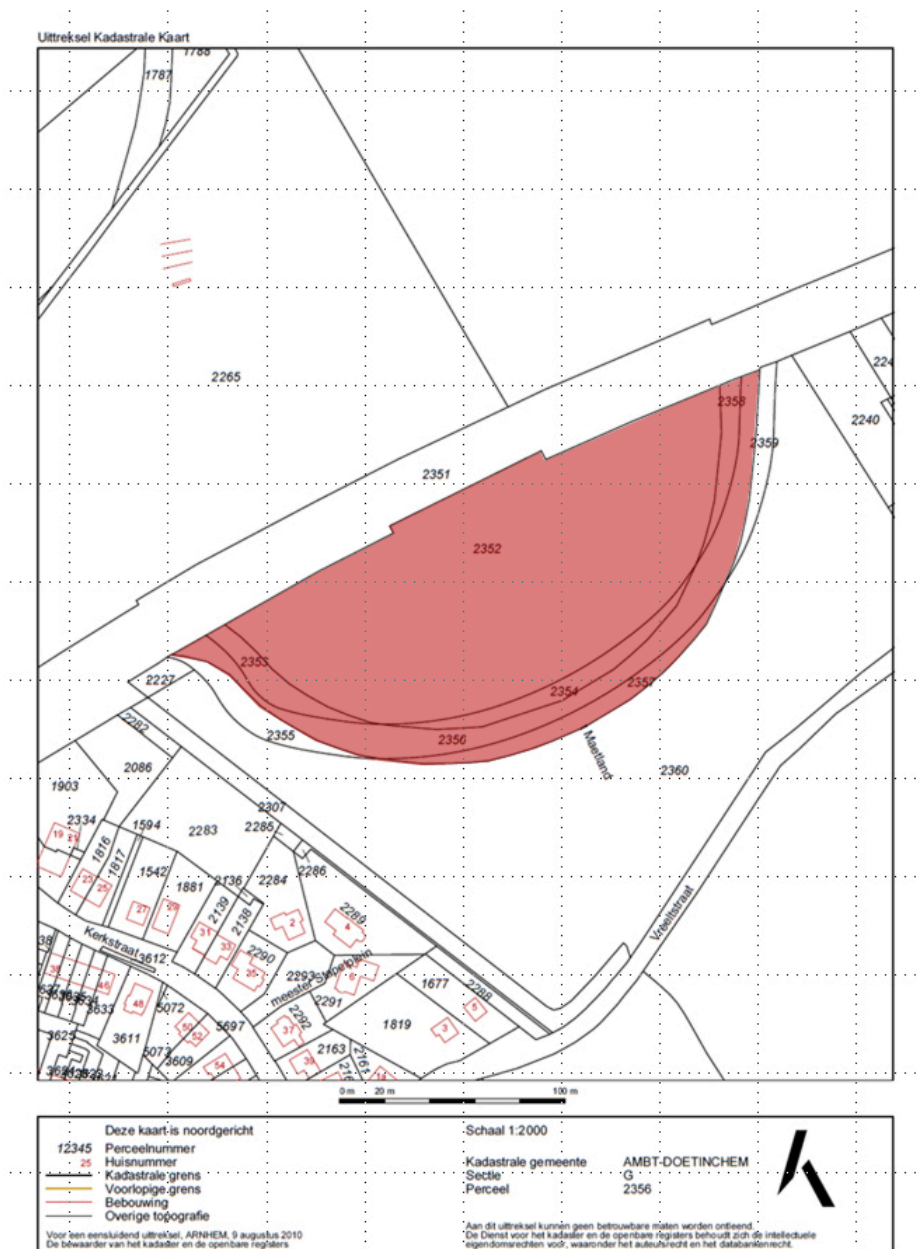
Daarnaast is het oorspronkelijke beektracé van de Bielheimerbeek weer opengegraven waardoor als het ware een nevengeul is ontstaan. Langs dit oorspronkelijke beektracé liggen een aantal overstromingsvlaktes. In de beek zijn een aantal vistrappen aanwezig.

De bouwlocatie: In 2004 is het vigerende bestemmingsplan landgoed 't Maatje van kracht geworden. De toenmalige initiatiefnemer, de heer Hammink, had zijn agrarisch bedrijf gedeeltelijk omgevormd tot een nieuw landgoed. Hij zag geen perspectief in grootschalige landbouw en het ontbrak aan een opvolger. Het agrarische bedrijf werd omgebouwd tot een extensief bedrijf. Aanvullend is 28 ha bos- en natuurgebied

gerealiseerd. Om daarvoor de middelen te genereren werd een compensatie van zeven landgoedwoningen beoogd en het bebouwingsgebied werd een woninglocatie.

In 2008 bleek het ontwikkelde plan overkoopbaar en heeft de heer Hammink de grond voor woninglocatie verkocht aan HPG Wonen te Naarden. Na eerst een intensieve voorstudie met de gemeente Doetinchem, werd het plan aangepast – binnen de gestelde bouwvolumen, hoogten en oppervlaktegrenzen uit het vigerende bestemmingsplan – en worden 7 landhuizen met werkdoeleinden aan huis gerealiseerd voor permanente bewoning.

2.2 Functies en eigendomsgebied

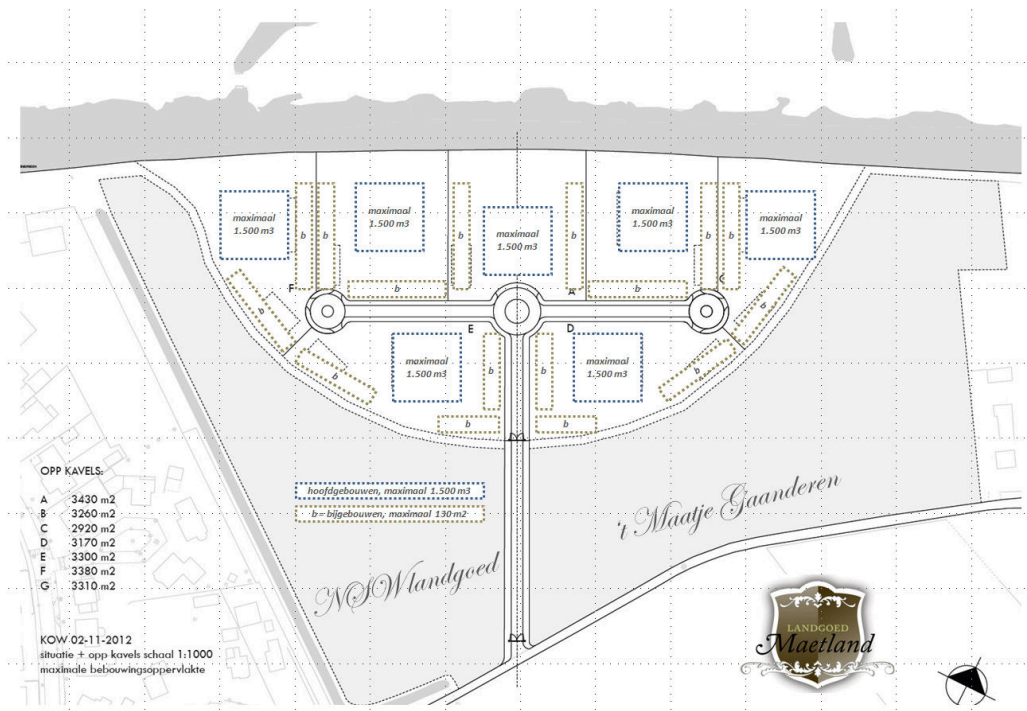


2.3 Ontwikkelingen inclusief landschapsplan



Landgoed Maetland (bouwplan HPG Wonen) is omgeven door het NSW landgoed 't Maatje. Dit bos is inmiddels volwassen geworden. Er is een recht van overpad gevestigd voor het komen en gaan van de Vreelstraat naar het landgoed. Hiertoe wordt een lanenstructuur in een T-vorm aangelegd met aan weerszijden bomen. Bovendien krijgt bouwplan HPG Wonen een extra cachet door middel van een heuse toegangspoort, die een sierfunctie heeft. De kavels zullen worden gescheiden door hagen en het aanleggen van de beukenlaan als toegangsweg is inmiddels gerealiseerd. De kwaliteit en maatvoeringen van de hagen zullen in beschreven voorwaarden worden vastgelegd naar de toekomstige eigenaars.

2.4 Randvoorwaarden inhoudsmaat en oppervlakte bijgebouwen



2.5 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Doetinchem ten noordoosten van de kern Gaanderen en in een rechte lijn gemeten op 600m ten zuiden van de snelweg A18 (achter een aarden geluidswal).

Regionale situering van het bouwplan HPG Wonen is slechts 100 meter vanaf de bebouwingsgrens van Gaanderen en direct aansluitend van de Vreeltstraat op de Kerkstraat. Zowel aansluiting per auto, fiets of te voet naar Gaanderen als direct naar Doetinchem is voorhanden.

2.6 Geldend bestemmingsplan

Het bouwplan van HPG Wonen past in het vigerende bestemmingsplan van bestemmingsplan landgoed 't Maatje 2004 en die blijft, buiten de onderhavige woninglocatie, geheel van kracht. Het in dit rapport behandelde deel betreft derhalve de hierboven genoemde woninglocatie.

2.7 Planbeschrijving

2.7.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in een landelijk gebied en past binnen het bestemmingsplan van het NSW landgoed 't Maatje uit 2004. Het NSW landgoed (Natuurschoonwet 1928) is inmiddels gerealiseerd.

2.7.2 Functies

De bestemming van het plangebied is "Wonen op een landgoed met beroep/bedrijf aan huis" met landschappelijke waarden passend bij een Landgoeduitstraling.

Rondom het plangebied liggen nog enkele agrarische bebouwingvlakken maar de agrarische bedrijven zijn niet meer of beperkt actief. Er is feitelijk alleen nog sprake van kleinschalige en hobbymatige agrarische activiteiten.

Verspreid over de Gaanderheide bevinden zich de voornoemde burgerwoningen in veelal voormalige kleine boerderijtjes die kenmerkend zijn voor een heideontginningengebied.

Het plangebied 't Maatje e.o. bestond tot enige jaren geleden uit een intensieve veehouderij met paarden en runderen. De bebouwde kom van Gaanderen met een hogere dichtheid van woningen begint op ca. 100 m. ten westen van het plangebied. Bebouwde kom op ca. 100m.

2.7.3 Ontwikkelingen:

De bouw van woningen in een erfvormige structuur op het onderhavige plangebied is mogelijk in het kader van het VAB-beleid. De bouw is mogelijk op basis van het vigerendebestemmingsplan aangevuld met werkdoeleinden.

De bouw van de woningen met eventueel in pandige bijgebouwen betreft 1.500 m³ bouwvolume woonruimten per woning en 130 m² vrijstaande bijgebouwen in de vorm van schuren en koetshuizen per woning. De woningen en bijgebouwen zijn geïnspireerd op de klassieke landgoederen.

De ruimtelijke inpassing zal moeten plaatsvinden in aansluiting op de landschapsstructuur waarbij het bestaande bos rondom het plangebied en de wegbepantingen beeldbepalend en leidend zijn. Het NSW landgoed 't Maatje heeft alle ecologische ingrediënten inbegrepen en zullen worden gerespecteerd.

Landschappelijke structuur omgeving plangebied met potenties:

De verdere ontwikkeling van een dergelijke samenhangende landschappelijke zone is voorzien in het NSW landgoed 't Maatje. Dit is gerealiseerd en derhalve voor de toekomst gewaarborgd.

In de lager gelegen zone wordt het hemelwater van de bebouwingsvlakken en bestratingen geïnfiltreerd. Op perceelniveau dient dan de ecologische ontwikkeling in relatie te worden gebracht met de “tuininrichting” van de woningen en de specifiek functionele aspecten van een terreininrichting. Rond de woningen dient ook voldoende bruikbare tuinoppervlakte aanwezig te zijn.

Landschappelijke inpassing bouwplan van HPG Wonen:

Landgoed Maetland (bouwplan HPG Wonen) is omgeven door het NSW landgoed 't Maatje. Dit bos is inmiddels volwassen geworden. Er is een recht van overpad gevestigd voor het komen en gaan van de Vreelstraat naar het landgoed. Hiertoe wordt een lanenstructuur in een T-vorm aangelegd met aan weerszijden bomen. Bovendien krijgt bouwplan HPG Wonen een extra cachet door middel van twee heuse toegangspoorten, die een sierfunctie hebben. De kavels zullen worden gescheiden door hagen, zowel onderling als naar de weg toe. De kwaliteit en maatvoeringen van de hagen zullen in beschreven voorwaarden worden vastgelegd naar de toekomstige eigenaars.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Ruimtelijk beleid:

Het nationaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de “Nota Ruimte” met een looptijd tot 2020. Voor de periode 2020-2030 is een doorkijk opgenomen naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is door de Tweede en de Eerste Kamer der Staten-Generaal goedgekeurd en vastgesteld op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte beschikbare oppervlak in Nederland.

Meer specifiek richt de regering zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de Provincie. De gemeenten hebben vervolgens het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen.

Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus als naar meer ruimte in en om de woning.

Ten aanzien van het landelijk gebied zijn de volgende beleidspeerpunten bepaald.

Provincies bepalen in overleg met (samenwerkende) gemeenten de aard en omvang van de verstedelijking in het landelijk gebied. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking tegemoet te komen. Ze zullen onder andere hun bestemmingsplannen hierop moeten inrichten. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Het gaat hierbij

niet alleen om vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook bijvoorbeeld zorginstellingen en kazernes die hun functie verliezen. De Nota Ruimte maakt onderscheid in de volgende categorieën:

- Hergebruik van vrijkomende bebouwing: vrijkomende bebouwing kan worden omgezet naar een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan hierbij gaan om aan het buitengebied gelieerde functies zoals recreatie, maar ook om niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten zoals galerieën, kinderdagverblijven advies- en architectenbureaus of mantelzorginstellingen en andere op lokale bedrijvigheid gerichte activiteiten die het gebiedskarakter niet schaden;
- ‘Ruimte voor ruimte’: om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, is er de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor woningen terug te bouwen. Hierbij gaat het om een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- Nieuwbouw in het buitengebied: soms kan voor verbetering van het buitengebied nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor de creatie van ruimte voor waterberging.

Het rijk vraagt de provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten.

Conclusie:

Het onderhavige bouwinitiatief past in het ruimtelijke Rijksbeleid ten aanzien van de “Ruimte voor Ruimte” doelstellingen, duurzame ontwikkeling van een vitaal platteland en de mogelijkheden voor nieuwbouw voor wonen en werken in het buitengebied.

3.1.2 Waterbeleid:

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport “Waterbeleid voor de 21e eeuw”, een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Het standpunt is door het kabinet overgenomen en als beleid vastgesteld.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets (= een procesinstrument). Zonodig moeten, in overleg met het waterschap, compensatiemaatregelen worden getroffen.

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'.

Conclusie:

Voor het onderhavige bouwplan dient een watertoets plaats te vinden.

3.2 Provinciaal beleid:

Omgevingsvisie Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland dd. 9 juli 2014

3.2.1. Visie Divers Gelderland

Dit hoofdstuk beschrijft de opgaven die provincie en haar partners zien. Niet altijd is voor deze opgaven een (centrale) rol weggelegd voor de provincie. Soms zijn nog verdere gesprekken nodig om de gewenste aanpak en ieders rol te bepalen.

De Achterhoek is een regio met veel kwaliteiten en waarden:

- een mooi landschap;
- veel natuurschoon;
- mooie steden en dorpen;
- een grote onderlinge betrokkenheid (naoberschap);
- een hoge arbeidsmoraal;
- bescheidenheid.

Deze kwaliteiten en waarden vormen het kapitaal voor ontwikkelingen en innovaties, die worden gekenmerkt en ingegeven door:

- ingrijpende demografische ontwikkelingen (ontgroening, vergrijzing, bevolkingsdaling en afname van de beroepsbevolking);
- economische ontwikkelingen (recessie, schaalvergroting).

De vraagstukken die deze ontwikkelingen met zich mee brengen vragen om bundeling van krachten en slimme verbindingen tussen maatschappelijke partners. Alleen dan blijven de kwaliteiten en waarden in de Achterhoek vitaal.

De provincie en haar partners streven in de regio naar

De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Achterhoek. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

Kansrijk platteland

- ruimtelijke kwaliteit
- landbouw

Duurzame en innovatieve economie

- maakindustrie verbinden met TOP-sectoren
- hernieuwbare energie (in relatie tot het PlanMER: Optimale locatiekeuze mest(co)vergisters)

Vitale leefomgeving

- wonen
- voorzieningen

Slim en snel verbinden

- bereikbaarheid

In Verdieping Achterhoek vindt u een nadere toelichting op de speerpunten voor de Achterhoek.

Dynamisch Gelderland, krachtige steden en vitale dorpen

De provincie en haar partners streven samen naar:

- behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijke, Gezonde en veilige leefomgeving, waarin het prettig wonen en werken is;
- het stimuleren van economische ontwikkelingen en dynamiek;
- kwalitatief hoogwaardige en bereikbare maatschappelijke voorzieningen;
- respect en aandacht voor cultuur en cultuurhistorie, ruimte voor (sportieve) vrijetijdsbesteding.

Ambitie en rol van de provincie

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Daarvoor biedt deze Omgevingsvisie de volgende handvatten:

- versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen;
- een basis voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in plannen;
- zorgvuldige locatie-afwegingen die voortbouwen op de kwaliteit en de kracht van het bestaande en anticiperen op veranderingen in de toekomst, zonder het uitgaan van het bestaande tot dogma te verheffen;
- een basis voor regionale afspraken over wonen en werken.

Rolopvatting

De rol die de provincie vervult hangt sterk samen met de inzet van anderen. Voor een duurzame verstedelijking schrijft de provincie regionale afspraken voor over wonen en werken, die in gezamenlijkheid worden ingevuld. Daarnaast 'onderneemt' de provincie via gebiedsontwikkeling en inspireert en verbindt zij partijen om te werken aan een goed functionerend netwerk van steden en dorpen.

3.2.2 Werken

De provincie en haar partners streven samen naar behoud en verdere economische ontwikkeling van Gelderland tot een krachtige, duurzame, innovatieve en internationaal concurrerende regio. Een regio die passende werkgelegenheid biedt voor iedereen die wil en kan werken. De opgaven die zij hierbij zien, zijn:

- een gezonde economie die de mensen in Gelderland een behoorlijk inkomen biedt;
- arbeidsparticipatie van de Gelderse beroepsbevolking optimaliseren;

- bereikbaar werk voor iedereen.

Ambitie en rol van de provincie

De provincie streeft naar het behoud van kansrijke bestaande bedrijven en werkgelegenheid om de concurrentiepositie van Gelderland te versterken. Een optimaal vestigingsklimaat is het doel, waarbij bedrijven zich kunnen ontwikkelen en kunnen zorgen voor werkgelegenheid. De provincie gaat uit van de kracht van ondernemers en ondernemingen. De provincie zet zich maximaal in om kansrijke bedrijven te faciliteren. De provincie gaat op zoek naar de economische dynamiek en ondersteunt de economische kracht van Gelderse bedrijven.

De provincie bevordert de topsectoren:

- Agrofood;
- Health;
- Energie- en Milieutechnologie;
- Maakindustrie.

In deze sectoren willen provincie en partners excelleren, met name omdat deze zich hebben ontwikkeld tot sectoren met een internationale uitstraling.

Naast deze vier topsectoren beschikt Gelderland over verschillende andere veelbelovende bedrijfstakken, die met een innoverende aanpak hun marktpositie verder kunnen vergroten. Deze 'aandachtssectoren' zijn:

- de logistieke sector;
- de agrarische sector;
- de vrijetijdseconomie;
- de creatieve sector;
- voor het midden- en kleinbedrijf wil de provincie extra aandacht besteden aan ontwikkelingsmogelijkheden.

Het uitgangspunt om veelbelovende bedrijven of bedrijfstakken te laten groeien en hun marktpositie te vergroten middels een innoverende aanpak, blijft ook van toepassing.

De provincie streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik: terughoudendheid bij het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen en veel aandacht voor het revitaliseren van bestaande terreinen. Als functieverandering, sloop of een andere invulling van ruimtes (voor kantoren) nodig is, dan is het goed hiervoor te kiezen in plaats van het bouwen van nieuwe kantoren. Kansen zijn er ook om beeldbepalende gebouwen niet te slopen, maar in te zetten voor hergebruik op een wijze die de kwaliteit van de omgeving verbetert.

Om discrepanties op de arbeidsmarkt te verminderen wil de provincie overlegstructuren bevorderen voor samenwerking tussen onderwijsinstellingen en het bedrijfsleven. Daarnaast wil zij ook specifieke uitvoeringsprogramma's stimuleren voor de arbeidsmarkt in de Gelderse topsectoren.

Extra aandacht besteedt de provincie aan het bereikbaar houden en maken van werk- en stageplaatsen voor forensen, ook in plattelandsgemeenten.

3.2.3 Detailhandel

De provincie en haar partners streven samen naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Door trends als internetwinkelen, schaalvergroting en branchevervaging en door demografische ontwikkelingen verandert de winkelmarkt en neemt de vraag naar winkels aanzienlijk af. De ruimtevrage verandert mee. De bestaande centra in de (binnen-)steden en dorpen staan centraal. Om deze in de toekomst vitaal te houden streven de provincie en haar partners naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. De provincie en haar partners willen overcapaciteit aan winkels terugdringen. Dit voorkomt leegstand en aantasting van de sociale en economische vitaliteit van winkelgebieden in dorpen en steden.

Ambitie en rol van de provincie

Evenwichtige regionale detailhandelsstructuur: versterken van kansrijke locaties

De provincie wil een evenwichtige ontwikkeling van de regionale detailhandelsstructuur die toekomstbestendig is. Hiervoor is op regionaal niveau evenwicht nodig tussen vraag en aanbod zodat overcapaciteit en leegstand voorkomen worden. Dit vraagt om heldere ruimtelijke keuzen gericht op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van kansarme locaties naar andere functies.

Transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden

De provincie zet in op transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. Winkelgebieden met weinig toekomstwaarde, zoals een verouderde meubelboulevard, kleine buurtcentra of een aanloopstraat met veel leegstand, moeten worden omgevormd naar andere functies. Ook veel winkelcentra in dorpen en steden moeten worden vernieuwd en worden verkleind tot compacte winkelgebieden. Het gaat om een mix van vernieuwen, herstructureren, transformeren en sloop van bestaande winkelgebieden. De provincie stelt de bestaande voorraad voor detailhandel centraal.

Rolopvatting

De provincie is:

- normerend
- inspirerend
- verbindend

Aanpak

Perifere detailhandelslocaties

De provincie ziet voor zichzelf een rol om (boven)regionale afstemming te faciliteren en desgevraagd te regisseren. Daarnaast wil de provincie normeren: de provincie houdt uit oogpunt van duurzaam ruimtegebruik de rem op plannen voor de uitbreiding van nieuwe grote perifere locaties en zet de verordening in om deze ontwikkeling tegen te houden. Op perifere locaties mag alleen (lokale) detailhandel komen die moeilijk ruimtelijk inpasbaar is in binnensteden vanwege het volume van de goederen of vanwege veiligheidseisen. Op een beperkt aantal grote perifere locaties in de provincie wordt, onder voorwaarden ruimte geboden aan grootschalige detailhandel met een regionale verzorgingsfunctie. Het betreft hier overwegend bestaande locaties die al dan niet in ontwikkeling zijn, uitgebreid of geherstructureerd worden. Over de kwalitatieve voorwaarden waaronder ruimte wordt geboden dienen regionale afspraken gemaakt te worden. Daarbij gaat het om afspraken over: omvang, fasering, branche, profiel van de locatie, ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is het van belang dat:

- partijen een zorgvuldige afweging maken met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als leidend principe;
- het proces ernaartoe transparant en duidelijk is;
- overheden en marktpartijen actief betrokken zijn bij het afwegingsproces.

E-commerce en afhaalpunten

De e-commerce wordt steeds belangrijker en is volop in ontwikkeling. Het doet zich op verscheidene manieren voor. Er zijn bijvoorbeeld tussenvormen van e-commerce en fysieke winkels. E-commerce heeft gevolgen voor ruimtelijke ordening en voor logistiek en vervoer. De provincie wil samen met partners de komende tijd meedenken over hoe hiermee omgegaan kan worden.

Als uitgangspunt voor het beleid geldt dat internetwinkels en afhaalpunten, indien deze ruimtelijk inpasbaar zijn, een plek moeten krijgen in bestaande binnenstedelijke winkelgebieden. In veel gevallen zijn dit nu internetafhaalpunten in een fysieke winkel. Afhaalpunten dragen bij aan bezoekersstromen in winkelgebieden en het voorkomen van leegstand en versterken zo de vitaliteit van winkelgebieden. Indien bij internetafhaalpunten sprake is van uitstalling van goederen ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan consumenten, dan beschouwt de provincie dit als detailhandel.

De provincie houdt in ogenschouw de bevindingen uit de PlanMER over grootschalige bedrijventerreinen buiten stadscentra.

Transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden

- De provincie stimuleert en ondersteunt de vernieuwing en transformatie van winkelgebieden om leegstand en verpaupering te voorkomen;
- Aanpak leegstand: prikkels en instrumenten gericht op eigenaren en stimuleren van functieverandering en tijdelijke bestemmingen;
- Pilot kernwinkelgebieden in krimpgebieden (Achterhoek), inhoudelijke en juridische ondersteuning, verplaatsing van winkels, functieverandering winkels.

Rolopvatting

De provincie is:

- normerend
- inspirerend
- verbindend

Instrumenten

- pilots
- begeleiding
- verordening
- zienswijze
- reactieve aanwijzing

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan past in het provinciale ruimtelijke beleid door de sanering van overtollige agrarische bebouwing, de doelstellingen voor een vitaal en leefbaar platteland en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

3.3 Gedeputeerde Staten:

Het besluit van 26 mei jongstleden waarin de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone is gewijzigd om de navolgende reden.

Het landgoed het Maatje bestaat uit een landgoedbos van 45 hectare, begrensd als GNN - en een bijbehorend bouwblok met tuin, begrensd als GO. Dit Het bos is al jaren geleden aangelegd maar het bijbehorende bouwblok is nooit bebouwd.

De gemeente heeft nu een bestemmingsplanwijziging in procedure voor het GO gedeelte van dit landgoed. Daarbij wordt het bouwblok wat anders begrensd binnen het GO gedeelte. Omdat een bestemmingswijziging in de Go strikt genomen een hele discussie zou kunnen openen over de vereiste van een versterking van de kernkwaliteiten, is nu de status van GO van het Bouwblok en tuin afgehaald. Die versterking heeft al plaatsgevonden met de aanleg van het landgoedbos.

Bij de verdere planvorming voor deze gebieden kan worden uitgaan van deze nieuwe begrenzing, die is genoemd onder zaaknummer 2015-006973 en documentnummer: 02118777

Deze wijzigingen zijn gepubliceerd in de planviewer en in Ruimtelijke plannen.nl tegelijk met de wijzigingen van de Actualisatie van de Omgevingsvisie en Verordening die in juli door Provinciale Staten werden doorgevoerd.



3.4 Waterschapsbeleid:

Het plangebied valt onder het werkgebied van het Waterschap Rijn & IJssel (WRIJ). WRIJ ziet zijn taken niet los van elkaar, maar als een samenhangend geheel om zo goed mogelijk voor het watersysteem te zorgen. Dat wordt ook wel 'integraal waterbeheer' genoemd. Om hier een goede invulling aan te kunnen geven heeft het waterschap een nieuw Waterbeheerplan vastgesteld. Dit plan beschrijft het beleid op hoofdlijnen voor de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen in het beheersgebied van het waterschap. Het plan sluit aan op de beleidskaders van de provincies Gelderland en Overijssel en het Rijk, zoals opgenomen in de provinciale waterhuishoudingsplannen en de Kaderrichtlijn Water. Ook sluit het plan aan op de Watervisie van het waterschap die in 2002 is vastgesteld.

De hoofdthema's in het waterbeheer zijn schoon water, levend water en functioneel water. Bij 'schoon water' gaat het om het verbeteren van de waterkwaliteit. Dit doet het waterschap door het zuiveren van afvalwater, verbeteren van de afvalwaterketen, het schoonmaken van waterbodems, aanpakken van diffuse vervuiling en door grensoverschrijdende samenwerking. Bij 'levend water' gaat het om het vergroten van de natuurlijkheid en aantrekkelijkheid van het water. Het waterschap zet zich in voor de ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van diverse watergangen en voor effectief en functioneel onderhoud.

Bij 'functioneel water' gaat het om de veiligheid van de dijken, een optimaal waterpeil, het recreatief gebruik van water en om het beheer van de Oude IJssel als vaarweg voor de beroepsvaart en recreatievaart.

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en taken op het gebied van de hoeveelheid en de kwaliteit van het oppervlaktewater. Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het Waterbeheerplan 2007-2010 van het Waterschap Rijn en IJssel bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, zal onder andere geschieden door:

- het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;
- het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en waar nodig het realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk in samenspraak met gemeenten en belanghebbenden.

Conclusie:

Het bouwplan van Landgoed Maetland past in het waterschapsbeleid indien overtollig hemelwater niet direct wordt afgevoerd maar op eigen perceel geïnfiltrerd wordt.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Landschapsontwikkelingsplan

Omdat het NSW Landgoed 't Maatje reeds is vervolmaakt en het bestemmingsplan voor de woningen reeds in 2004 van kracht is geworden, wordt er landschappelijk niets veranderd.

De planontwikkeling van het onderhavige bouwplan en haar landschappelijke inpassing past in deze gebiedsvisie.



Concreet betekent dit voor het plangebied Landgoed Maetland het behoud en zomogelijk de versterking van het kleinschalige karakter met groene landschapselementen in een gemengd en multifunctioneel buitengebied van het dorp Gaanderen.

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan van Landgoed Maetland past in het gemeentelijke landschapsbeleid en de gewenste inrichting van het deelgebied.

3.5.2 Bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied":

Op 11 juni 2009 is het bestemmingsplan "Parapluherziening Buitengebied" gewijzigd vastgesteld. De parapluherziening betreft diverse thema's waaronder het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, nieuwe landgoederen en landelijk wonen. Het beleidskader "hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied" is opgenomen in deze parapluherziening en op onderdelen verder uitgewerkt.

3.5.3 Cultuurhistorie algemeen:

Op 3 november 2008 heeft de gemeenteraad de nota 'Doetinchem: cultuurhistorierijk' definitief vastgesteld als beleidskader en structuurvisie. Dit betekent dat de cultuurhistorie aan het begin van de planvorming wordt opgenomen en als serieus onderdeel zal meewegen in bestemmingsplannen. De nota 'Doetinchem: Cultuurhistorierijk' beoogt Doetinchem op de kaart te zetten als cultuurhistorierijke gemeente. Zo wordt het buitengebied geïnventariseerd en worden het industrieel erfgoed en de naoorlogse stedenbouw onderzocht op waarde en toekomstige mogelijkheden. Ook wordt er veel aandacht geschonken aan kwaliteitsverhogende maatregelen met betrekking tot onderzoek, waardering, bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed. Er zal een eigen gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart worden gemaakt.

Voor elk onderhavig plangebied betekent dit dat de cultuurhistorische en archeologische waarden onderzocht, zonodig beschermt en ingepast dienen te worden.

Als 1e fase wordt prioriteit gegeven aan het onderzoek en de documentatie voor:

1. Het industrieel erfgoed;
2. De (na)oorlogse architectuur en stedenbouw;
3. De boerderijen in hun landschappelijke context.

Voor het plangebied Steverinkstraat is onderdeel 3 van toepassing.

De inspanning vanuit de gemeente betreft de inventarisatie van de karakteristieke boerderijen en hun relatie tot het landelijk gebied moet heel concreet leiden tot een inspiratie- en toetsboek voor iedereen die te maken krijgt met bouwen in het buitengebied. Het is onmogelijk om iedere centimeter van gebied of pand te beschrijven, maar het moet mogelijk zijn om helder te typeren en aan de hand daarvan ook te komen tot heldere richtlijnen. Het zal de ruimtelijke kwaliteit van het landschap ten goede komen en procedures vereenvoudigen.

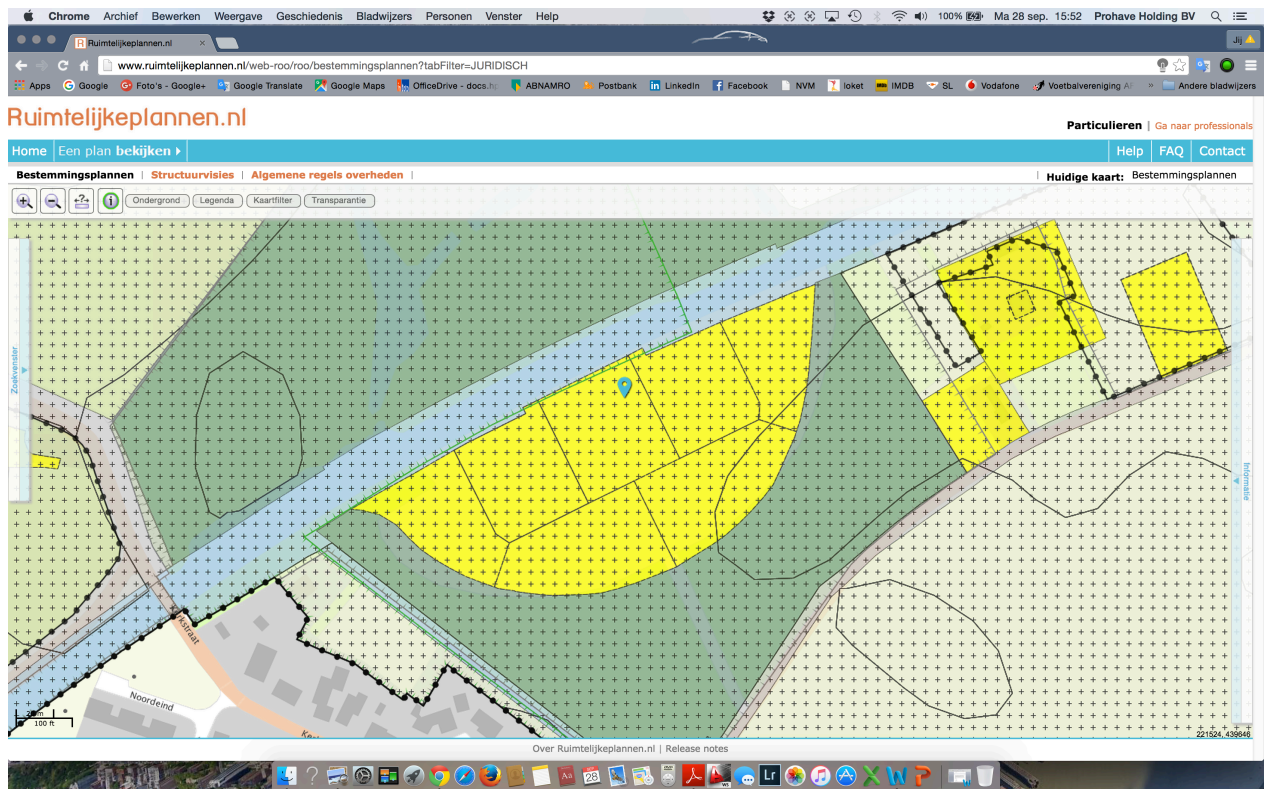
De beschrijving van de karakteristieken in het buitengebied zal ook recht doen aan de kernachtergrond van een deel van de Doetinchemse bevolking, het agrarisch bestaan. Daarnaast zal een goede typering de diversiteit en schakeringen binnen landelijk Doetinchem naar voren brengen en daarmee ook recht doen aan bewoners en bewoning van buurtschappen, dorpen en tussengebieden. Het inventarisatieonderzoek moet uiterlijk januari 2009 van start gaan en in deelrapportages gedurende 2009 worden opgeleverd.

Ten aanzien van het plangebied is sprake van een jong ontginningslandschap. De bestaande bedrijfswoning heeft geen karakteristieke of landschappelijke kwaliteiten. Het betreft een burgerwoning zoals deze in de laatste helft van de vorige eeuw op diverse plaatsen als bedrijfswoning werd geplaatst. De nieuwbouwwoningen worden in architectuur en materialisatie afgestemd op de verschijningsvorm van traditionele agrarische bebouwing en in een erfvormige positionering ten opzichte van elkaar. Daarmee past het bouwplan in de landschappelijke context.

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan van Landgoed Maetland past in het gemeentelijke beleid ten aanzien van de cultuurhistorie doordat de woningen naar aard en situering landelijk zijn ingepast in de landschappelijke context.

3.5.4 Bestemming



Conclusie:

Het onderhavige bouwplan van Landgoed Maetland past in het gemeentelijke beleid ten aanzien van de bestemming "Wonen op een landgoed met bestemming werken/bedrijven, doordat de woningen naar aard en situering landelijk zijn ingepast in de landschappelijke context en de mogelijkheden voor nieuwbouw voor wonen en werken in het buitengebied.

4. Haalbaarheid

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem:

Ter plaatse van het bouwplan is in 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 door Ecopart alsmede in 2009 een aanvullend verkennend bodemonderzoek, ook door Ecopart. Uit deze onderzoeken zijn geen milieuhygiënische belemmeringen of bijzonderheden voor het bouwplan gebleken anders dan lichte verontreinigingen in de bovengrond met cadmium, koper, lood, molybdeen en PAK en zink. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, nikkel en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan. Het bodemonderzoek met voornoemd rapportnummer is als bijlage aan deze Ruimtelijke Onderbouwing toegevoegd. Ten behoeve van het bouwplan hoeft geen grond te worden afgevoerd. Er is sprake van een gesloten grondbalans.

Conclusie:

Er zijn geen milieutechnische bezwaren of bedenkingen voor het bouwplan Landgoed Maetland in Gaanderen ten aanzien van de bodemkundige situatie.

4.1.2 Akoestiek onderzoek weg- en railverkeerslawaai:

Door akoestisch adviesbureau Ecopart is in 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de bouwlocatie aan de Vreeltstraat. Het akoestisch rapport met nummer 15067 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Dit rapport betrof echter een mogelijke uitbreiding. Die uitbreiding gaf geen vermeerdering van verkeersintensiteit en is inmiddels vervallen. De 7 woningen zijn reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan en hierop wijzigt dus niets.

Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB Lden) voor de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Voor de woningen is geluidsbelasting van 52 dB Lden berekend. Echter conform art. 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft bij een wijziging van een bestemmingsplan de geluidbelasting niet te worden bepaald in geval van

een bestaande woning of andere geluidgevoelige bestemming bij een bestaande weg.

De bouwplannen brengen door enerzijds de aard van inrichting geen relevante geluidsaspecten met zich mee en hebben ook geen invloed op andere objecten.

Conclusie:

Voor het bouwplan van HPG Wonen zijn voor de nieuwbouwwoningen geen belemmeringen geconstateerd in het kader van de Wet geluidhinder.

4.1.3 Luchtkwaliteit:

Op basis van de luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer moet in principe bij elke nieuwbouwlocatie een onderzoek worden uitgevoerd. In de praktijk is dit echter niet altijd nodig.

Op basis van de publicatie van het Ministerie van VROM (Staatscourant 9 november 2007, nr. 218) worden categorieën aangegeven van gevallen die niet in "betekenende mate" bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Tot deze categorieën behoren kleinere projecten van bouwkundige of infrastructurele aard die niet langer individueel getoetst hoeven te worden aan de in de Wet gehanteerde grenswaarden. Dit is het geval als de toename van de concentratie zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide het jaargemiddelde met niet meer dan 1% verhoogd. Dit mag worden toegepast totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is vastgesteld.

Het plangebied en het bouwplan van Landgoed Maetland zijn een beperkte verandering voor de omgeving en hebben nauwelijks gevolgen voor de woningdichtheid en verkeersintensiteit. De invloed van de toename het autoverkeer op de luchtkwaliteit als gevolg van de bouwplannen is te verwaarlozen en zal dus niet in betekenende mate bijdragen en grenswaarden overschrijden.

Volgens prognose is de verandering van het aantal autobewegingen per dag nihil. Het agrarisch (vracht)verkeer neemt echter per saldo af.

De luchtkwaliteitseisen (zoals gesteld in de Wet Milieubeheer) worden niet overschreden.

Conclusie:

Het bouwplan van HPG Wonen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid:

Op 28 mei 2004 is in het Staatsblad 250 het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) gepubliceerd. Dit besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft betrekking op inrichtingen en op ruimtelijke ordeningsaspecten.

Voor het onderhavige plangebied is de volgende situatie relevant:

fragment risicokaart provincie, geen risico tracé's of BEVI bedrijven nabij.

In de nabijheid van het bouwplan van Landgoed Maetland liggen geen Bevi-bedrijven.

Ook bevinden zich nabij geen (hoge)drukleidingen en hoogspanningstracé's of andere risicoaspecten.

Het bouwplan zelf is ook geen kwetsbaar object of beïnvloed door aard en inrichting de risicosituatie voor andere objecten. Het bouwplan belemmert op geen wijze de externe veiligheid en past in het gemeentelijk beleid en haar ambitieniveau.

Conclusie:

Binnen het beleidskader externe veiligheid bestaat er geen belemmering voor de bouwplannen.

4.1.5 Bedrijvigheid:

In de (aangepaste) VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (juli 2007) zijn richtlijnen vastgelegd voor hindercirkels. Uitgangspunt in de richtlijnen is "functiescheiding waar het moet, functiemenging waar het kan".

In de directe omgeving van het bouwplan liggen enkele agrarische bedrijven. Het meest nabije bedrijf ligt op ca. 800 m. Andere bedrijven liggen op meer dan 1.000 m. van het plangebied. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geldt ten aanzien van de geurnorm een minimale afstand van 200m. tot agrarische bedrijven. Het betreft dan varkenshouderijen. Het onderhavige bedrijf is een melkrundveehouderij. Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Dit besluit kent een vaste afstand voor geur van 50 meter voor situaties buiten de bebouwde kom. Het bouwplan van Arem ligt daarom buiten de invloedssfeer van een agrarische bedrijf en belemmert geen bedrijfsactiviteiten of ontwikkelingen.

Conclusie:

Voor de omgeving van het plangebied Landgoed Maetland of door en vanwege het bouwplan zelf is er geen sprake van ligging binnen de invloedssfeer van een agrarisch bedrijf.

Afstand 800 m van het meest nabije (agrarische) bedrijf.

4.2 Overige aspecten:

4.2.1 Flora en Fauna:

In het kader van de Flora- en faunawet moeten de gevolgen van een wijziging in de ruimtelijke ordening worden onderzocht en zonodig nadelige gevolgen voorkomen of gecompenseerd worden. Rapport 1572-3194-2009 Doetinchem – Gaanderen (GLD), Landgoed Maetland Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet door Bilan is opgesteld.

Het plangebied Landgoed Mateland valt buiten de Europese vogel- en habitatrictlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden. Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zowel buiten het Gelders Natuurnetwerk als buiten de Groene ontwikkelingszone.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan van HPG Wonen. De woningen schaden geen bestaande groene landschapselementen. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

4.2.2 Water:

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

Standaardwaterparagraaf Waterschap Rijn & IJssel:

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde "standaardwaterparagraaf" samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

De indeling van deze paragraaf is conform de "Standaard", versie oktober 2008.

Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt in het buitengebied van de gemeente Doetinchem ca. 1800m. ten oosten van de kern Gaanderen op de zandige hogere delen (16 m. + NAP) op het zogenaamde "Oost- Nederlandse Plateau". In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig anders dan enkele poelen op particulier terrein. De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting Bielheimerbeek en Oude IJssel in zuidwestelijke richting.

Bodemsituatie:

Het bodemprofiel is zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand en heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1 m. (zie bodemonderzoek). Op basis van de bodemkaart van Nederland is een grondwatertrap VI aanwezig (gws. 40-80 <> 120).

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het watervoerende pakket van ca. 20m. wordt gevormd door de matig grove tot zeer grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Drente. Op deze fluvioglaciale en fluviatileformaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van enkele meters.

Het is algemeen bekend dat de bodem in het buitengebied van Doetinchem op de zandige gronden voldoende tot goed doorlatend is. De aanwezige zandige bovenlaag tot 1,25m. is daarom in principe geschikt voor infiltratie.

Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde "k- waarde" voor de doorlatendheid wordt op basis van de beschikbare gebiedsgegevens niet nodig geacht. De k-waarde is op basis van gebiedskennis groter dan 1 m/dag. Infiltratie is zoals bij andere projecten in de omgeving technisch mogelijk.

De projecten in het buitengebied van een gemeente kenmerken zich bovendien door de relatief grote oppervlakte beschikbare ruimte voor infiltratie. Ook matig of slecht doorlatende gronden kunnen bij een grotere beschikbare oppervlakte voor toepassing van infiltratie geschikt zijn.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 0,5 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui 100+ (T100 + 10%) een bergingscapaciteit van 85mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

4.2.3 Watertoets:

Relevante waterthema's:

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

HOOFDTHEMA'S

- Veiligheid
1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?
Nee
 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade? Nee

Riolering en Afvalwaterketen

1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? Nee
2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?
3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap? Nee

Wateroverlast (oppervlaktewater)

1. Is er sprake van toename van het verhard/bebouwd oppervlak? Ja
2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? Ja
3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? Nee

Grondwateroverlast

1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? Nee
2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? Nee
3. Is in het plangebied sprake van kwel? Nee
4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren? Nee

Oppervlaktewaterkwaliteit

1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? Nee
2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? Nee
3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?
Nee

Grondwater kwaliteit

1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking? Nee

Volksgezondheid

1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden 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

AANDACHTSTHEMA'S

- 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

Het Waterschap Rijn&IJssel voert als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheidt het Waterschap Rijn & IJssel voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zomogelijk af te koppelen en het hemelwater niet in de riolering af te voeren.

Tevens is de doelstelling het

oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen te voorkomen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

De overige waterthema's in de voornoemde standaard zijn niet relevant voor het plan.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het bebouwd oppervlak in vergelijking met de voormalige bedrijfssituatie niet toe, per saldo af. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor: buffering en infiltratie in een greppel/wadi.

Er is geen sprake van afvoer van water van het bebouwd of verhard perceel.

Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10" welke bui ca. 1x per 10 jaar voorkomt en een neerslag kent van 35,7 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T100+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: Bouwplan van Landgoed Maetland

- Bebouwde en bestrate oppervlakten totaal ca. 600 m²;
 - Bui 10 (T=10), 35,7mm per m²;
 - K-waarde > 1 m/dag;
 - Beschikbare infiltratieruimte gehele kavel open grond (ca. 9000 m²)
- Opties berging hemelwater:
- Buffering in toplaag vegetatiedak, tuin en oprit;
 - Oppervlakkige infiltratie in greppel, wadi, poel.

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 21,5 m³ (35,7 ltr x 600 m²).

De infiltratie zal direct in de lagere terreindelen met greppel/wadi plaatsvinden. Op deze wijze wordt het hemelwater in de omgeving geïnfilteerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapsloot.

Ook bui T100 kan in het plangebied worden geborgen zonder overlast en schade.

Op de drukriolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten. Afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap:

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap.

Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlogende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen. Dit is des te meer belangrijk aangezien het perceel weliswaar niet in de beschermingszone, maar wel in het trekgebied van drinkwaterpompstation de Pol ligt.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied Landgoed Maetland zal op eigen terrein plaatsvinden en aangrenzend op het NSW landgoed met directe infiltratie in perceelgreppels/wadi zonder rechtstreekse lozing op een waterschapssloot. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

4.2.4 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Algemeen:

Het plangebied is gelegen in "NSW landgoed 't Maatje" aan de noordoostzijde van Gaanderen. Het gehele gebiedskarakter kenmerkt zich door de grote verweving van functies deels wonen en deels agrarische bedrijven deels met en deels zonder gemengd grondgebruik.

De menging past in de ontwikkeling van een jong landschap van een heideontginning. Het bouwplan is in aard en vormgeving afgestemd op de landelijke ligging. Het bouwplan past daardoor in het karakter van het historische landschap en haar cultuurhistorie.

Monumenten:

Er is geen sprake van naburige monumenten en dus ook geen mogelijkheid dat het bouwplan de aard hiervan schaad.

Archeologie:

Het plangebied in Gaanderen ligt in een zone die op de provinciale "cultuurhistorische waardenkaart" is aangemerkt als een gebied met een "lage trefkans" voor archeologische waarden (licht geel). Het vigerende bestemmingsplan blijft van toepassing.

Voor de gebieden met een lage trefkans hoeft in principe op basis van provinciale criteria geen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Indien bij grondwerken toch cultuurhistorische waarden worden aangetroffen geldt de wettelijke meldingsplicht.

Conclusie:

Het bouwplan van Landgoed Maetland past in de cultuurhistorische omgeving. Voor het plangebied hoeft geen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wegens versterking van de bodemprofielen.

4.2.5 Verkeer en parkeren:

De bouwplannen zijn gelegen op een private kavel in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. Het parkeren kan en zal op eigen terrein/erf plaatsvinden. Op het verharde erf is ruimte voor ca. 6 parkeerplaatsen per woning (????). Er is geen sprake van een belasting van de openbare weg. De bouwplannen hebben een zeer beperkte beïnvloeding van de verkeerssituatie en verkeersintensiteit tot gevolg. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is er geen wijziging. Als gevolg van het bouwplan blijven de normen in het vigerende bestemmingsplan van kracht. Het agrarisch vrachtverkeer neemt echter door de sanering van de intensieve veehouderij af. De gevolgen voor het autoverkeer op de Vreeltstraat en op de Heidedijk zijn per saldo nihil.

Conclusie:

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en er is nihil gevolg voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving.

4.2.6 Duurzaam bouwen:

Het bouwplan van Landgoed Maetland zal nader worden uitgewerkt op basis van de bouwverordening en onder instemming van de welstandscommissie.

De uitwerking zal plaatsvinden op basis van de principes van “duurzaam bouwen”. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende stoffen of andere milieubelastende bouwmaterialen. Er is sprake van een eigentijdse vormgeving geïnspireerd op de klassieke landgoederen en landelijke aard van de bouwvorm en het materiaalgebruik. Het betreft een duurzame en vernieuwende bouwvorm voor het landelijke gebied met potentie voor beeldbepalende en karakteristieke waarden.

Het initiatief is bedoeld en ontwikkeld voor een inrichting en gebruik voor onbepaalde tijd en is derhalve een duurzame planontwikkeling.

Conclusie:

De realisatie van een “nieuw erf” zal plaatsvinden volgens de principes van “duurzaam bouwen” en voor onbepaalde tijd.

4.2.7 Kabels en leidingen:

In of bij plangebied liggen geen belemmerende transportleidingen van nutsbedrijven of beschermingszones voor tracés.

Aan de Vreeltstraat zijn alle gangbare nutsvoorzieningen aanwezig. De woning kan worden aangesloten op de bestaande netwerken. Het vuilwater kan worden aangesloten op de bestaande drukriolering.

Conclusie:

De riolering en het overige nutsvoorzieningstracé vormen geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.2.8 Planschaderisicoanalyse

Door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is er in 2009 een planschade- en risicoanalyse gemaakt. Uit bovenvermelde vergelijking kan worden afgeleid dat er sprake is van een planologische wijziging. Kendis is van mening dat de wijziging van de planologische situatie niet van invloed dan wel dermate gering is, dat er geen sprake is van nadelige invloeden op bijvoorbeeld de bruikbaarheid, bereikbaarheid, functionaliteit en waarde van omliggende objecten.

Naast waardevermindering als planschade component komt inkomensschade tevens voor vergoeding op basis van artikel 6.1 Wro in aanmerking. Ondergetekende is van mening dat gezien de aard van de wijziging er geen sprake zal zijn van inkomensschade.

Conclusie:

Gelet op de overwegingen komt Kendes tot de conclusie dat, het planologisch mogelijk maken van het plan 'Landgoed Maetland' op basis van de planologische uitgangspunten zoals die zijn verwoord in het onderhavige advies, er geen sprake is van planschade.

5 Economische uitvoerbaarheid en exploitatie

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan voor een nieuw landelijk woonerf aan de Vreeltstraat is een initiatief van HPG Wonen. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten verbonden.

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de belendende percelen en dorpraad. Het initiatief betreft geen nadelige planologische procedure.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

6. Samenvatting en Conclusie

Het bouwplan voor een nieuw landelijk woonerf aan de Vreeltstraat in Gaanderen past in de landelijke, provinciale en regionale beleidskaders voor de instandhouding en versterking van een vitaal platteland. Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de realisatie van de woning dient een planologische procedure te worden gevoerd. De gemeente is in beginsel, onder voorbehoud van deze Ruimtelijke Onderbouwing, bereid tot het voeren van de procedure.

Het bouwplan is met een landschapsplan ingepast in de landelijke omgeving. Door aanleg van een infiltratiegreppel/wadi is een volledige berging van hemelwater op het eigen terrein mogelijk. Deze werkwijze voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

Er zijn geen bodemkundige en milieuhygiënische beperkingen geconstateerd.

Uit archeologische onderzoek is gebleken dat er nabij de Steverinkstraat mogelijk ongestoorde bodemprofielen aanwezig zijn. De locatie voor de woningen is echter volledig verstoord door de ligging op de locaties van de voormalige varkensschuren met kelders. Eventuele archeologische waarden uit het verleden zijn niet meer opportuun.

Het bouwplan past in de cultuurhistorische omgeving van het jonge heideontginningen- landschap.

Op het erf zijn voldoende parkeer mogelijkheden waardoor de openbare weg niet wordt belast. Er is geen sprake van een meetbare toename van het verkeer als gevolg van het bouwplan. De luchtkwaliteit wordt niet negatief beïnvloed.

Het bouwplan is verder naar achteren op het perceel gesitueerd en daardoor is er geen sprake van een overschrijding van de akoestische voorkeursgrenswaarde. Voor de bedrijfswoning hoeft op basis van art. 76 lid 3 van de Wet geluidhinder geen ontheffing van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (4 dB) te worden aangevraagd.

De bouwplannen belemmeren geen ruimtelijke en functionele milieutechnische aspecten en geen natuur en landschappelijke waarden.

Alle aspecten van inrichting en haar gevolgen zijn in deze onderbouwing afgewogen en mede in relatie tot de belangen en rechten van derden.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen voor het voeren van een planologische procedure voor de realisatie van het plan Landgoed Maetland aan de Vreeltstraat in Gaanderen.

7. Bijlagen, deze zijn separaat verzonden

- 1 Kadastrale kaart met eigendom - Kadaster
- 2 Kaart Randvoorwaarden inhoudsmaat en oppervlakte bijgebouwen - KOW
- 3 Rapport Geotechnisch onderzoek – Koops & Romeijn Grondmechanica
- 4 Rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai - Ecopart
- 5 Rapport Verkennend bodemonderzoek - Ecopart
- 6 Rapport Aanvullend verkennend bodemonderzoek - Ecopart
- 7 Rapport Planschaderisico-Analyse - Kendes
- 8 Ecologische quickscan Flora&Faunawet - Bilan
- 9 Watertoest = verwerkt in de ROB 4.2.3 - Terberg
- 10 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woondoeleinden B-1

Amersfoort, 28 september 2015



opsteller ing. J.C. Verheij

Prohave BV – Breitnerstraat 4 – 3817 DT Amersfoort

gevolmachtigd door opdrachtgever;

HPG Wonen BV – Gooimeer 6-40 – 1411 DD Naarden

E-mail: verheij@prohave.nl
Telefoon: 06 5534 4041

SCHAAL 1 : 1000

