



Ruimtelijke Onderbouwing restauratieplan "Koster"

Locatie: Steverinkstraat 71, Gaanderen

Opdrachtgever: M.H. Koster

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan - parapluherziening	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie en de ontwikkeling	7
2.1.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.1.2 Ontwikkelingen (incl. landschapsplan)	9
2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden	13
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Algemeen	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Regionaal beleid	18
3.4.1 Regio Achterhoek	18
3.4.2 Waterschapsbeleid (Rijn & IJssel)	19
3.5 Gemeentelijk beleid	20
3.5.1 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)	20
3.5.2 Cultuurhistorie	22
3.5.3 Dorpsplan Gaanderen	23
4. HAALBAARHEID	24
4.1 Algemeen	24
4.2 Bodem	24
4.3 Akoestiek	24
4.4 Lucht	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Bedrijvigheid	26
4.7 Flora en fauna	27
4.8 Water	28
4.9 Cultuurhistorie (monumenten en archeologie)	31
4.10 Verkeer en parkeren	32
4.11 Duurzaam bouwen	33
4.12 Kabels en leidingen	33
5. WIJZEN VAN BESTEMMEN	34
5.1 Dit bestemmingsplan	34
5.2 Toelichting op de regels	34
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
7. PROCEDURE	36
7.1 Algemeen	36
7.2 Inspraak	36
7.3 Overleg	36
8. SAMENVATTING EN CONCLUSIE	37

Bijlagen: Bodemonderzoek, bureau Ecopart, rapportnr. 15613, dd 25 mei 2012;
Quickscan Flora en Fauna, Planburo Oosterink, rapportnr. PBO 12052901 d.d. 29 mei 2012;
Restauratieplan Duoplan, bouwtekeningen;
Cultuurhistorisch rapport, bureau ARCX, rapportnr. 0810 d.d. 11 juni 2012

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en Doel

De familie M.H. Koster heeft het planvoornemen tot de restauratie van een voormalige woonboerderij tot recreatiewoning. Het gebouw staat op het erf van Steverinkstraat 71 in Gaanderen. In 1998 is op het perceel een nieuwe vervangende woning gebouwd met verplichting de oude woonboerderij te slopen. Nu is het plan de oude woning te restaureren en te bestemmen als recreatiewoning. De oude woning heeft cultuurhistorische waarde voor de buurtschap "Gaanderheide" door de karakteristieke verschijningsvorm en de situatie met de achterzijde van de woning tot nabij de weg.

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002". Dit bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheden voor de herbestemming van de oude boerderijwoning tot recreatiewoning. Op basis van de parapluherziening van het bestemmingsplan en het cultuurhistorische beleid van de gemeente is een planologische procedure voor inpassing mogelijk.

Het restauratieplan voor de realisatie van de recreatiewoning (hierna: "bouwplan Koster") 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 deze planologische procedure dient een goede Ruimtelijke Onderbouwing te worden gemaakt. Aan Planburo Oosterink, adviseurs voor Ruimtelijke Inrichting en Beheer uit Gaanderen is door de familie Koster opdracht gegeven de Ruimtelijke Onderbouwing te vervaardigen.

Dit rapport is de weerslag van de ruimtelijke en functionele onderzoeken die benodigd zijn voor de planologische procedure. Deze staan in de hierna volgende hoofdstukken beschreven.

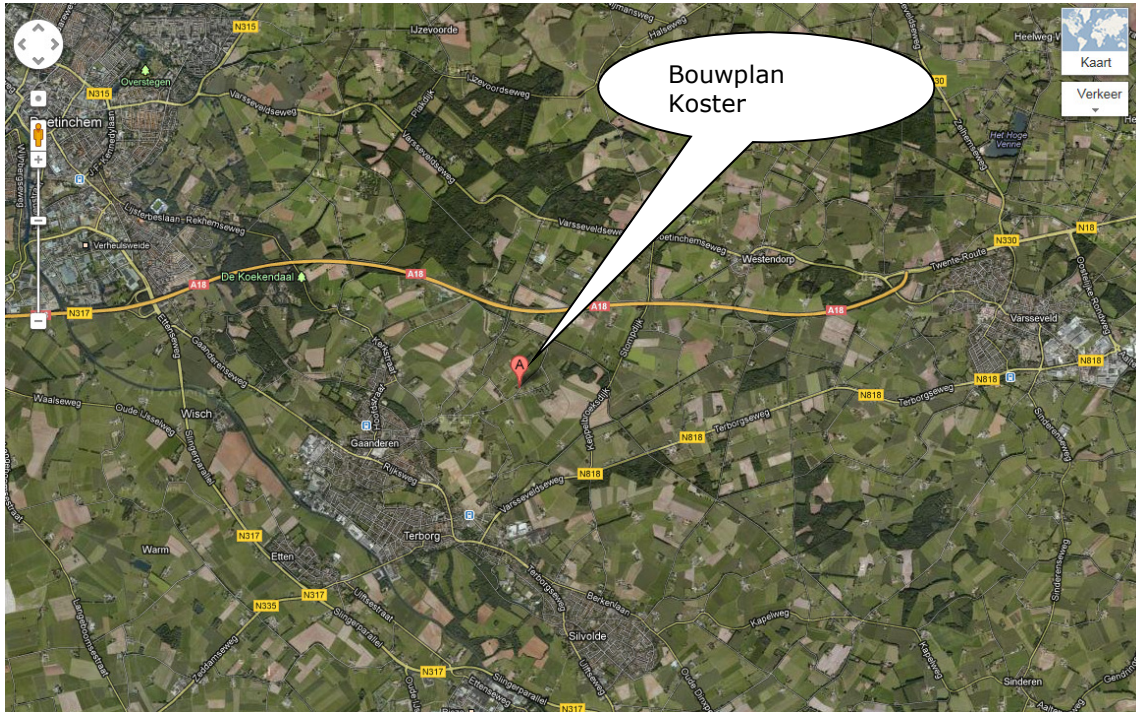
Colofon



Opdrachtgever	: Familie M.H. Koster
Projectleider	: dhr. M.H. Koster
Datum	: 11 juni 2012
Status	: definitief
Rapportnummer	: PBO 2012060501
Opgesteld door	: ing. J.H.B. Oosterink

1.2 Plangebied:

Het plangebied ligt ca. 1500 meter ten noordoosten van de bebouwde kom van Gaanderen en ca. 1 km. ten zuiden van de snelweg A18 in het buitengebied van de gemeente Doetinchem.



Regionale situering plangebied Koster

Bron: Google Maps

Het project betreft de herbestemming van een voormalige woonboerderij tot recreatiewoning en bijkomende verbouwing/restauratie. Het object ligt op een particulier perceel met een nieuwe woning met bijgebouw. De kavel is landschappelijk ingericht met diverse landschappelijke bosjes, bomen, een hoogstamvruchtboomgaard en hagen.



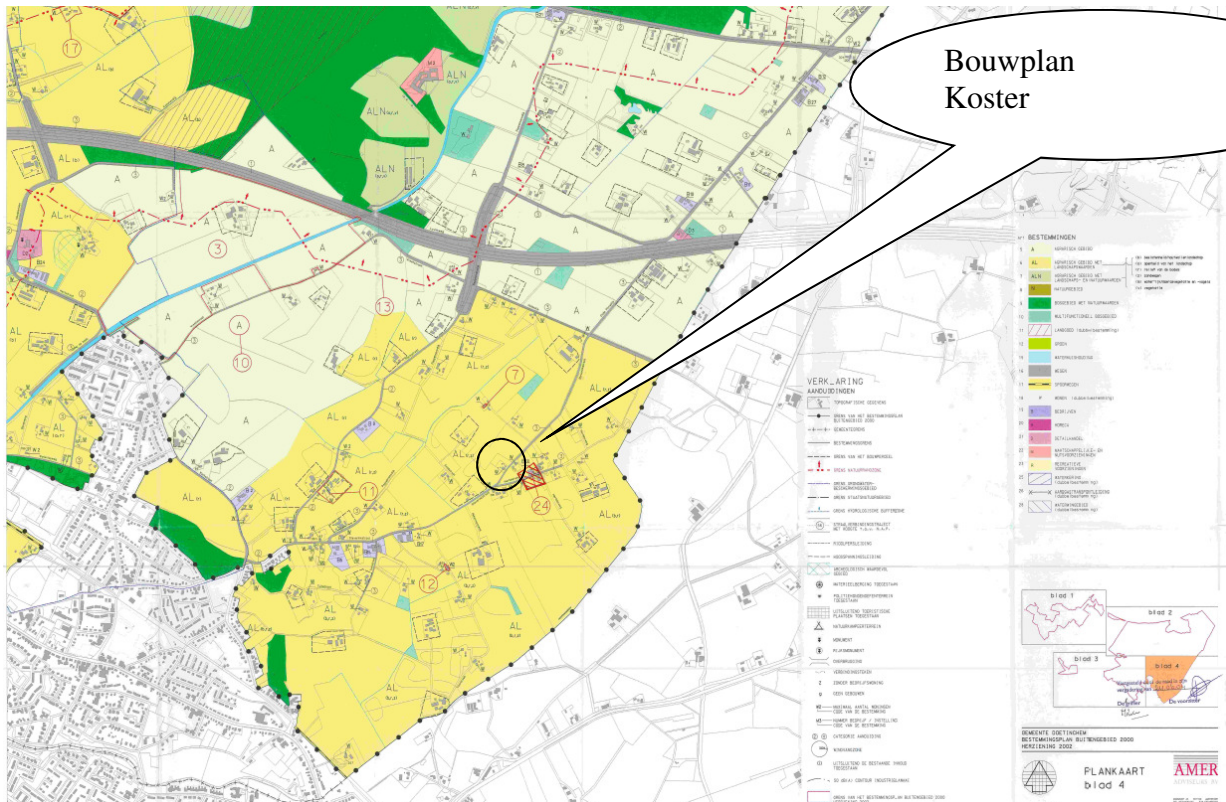
Lokale ligging plangebied Koster, Steverinkstraat 71 Gaanderen

Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan en parapluperziening:

Het bouwplan Wentink ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000, herziening 2002, blad 4, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, bevestigd per brief van 18 januari 2005- nr. RE2004.62745.

Het bouwplan ligt in de zone "agrarisch gebied" met landschappelijke waarden. Deze waarden zijn reliëf (r) en zandwegen (z). De bouwlocatie betreft een burgerwoning met bijgebouwen. Een dergelijk perceel is bestemd voor één permanente burgerwoning en niet voor een recreatiewoning.



Het agrarisch gebied is bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Naast de (met stippellijn) gekaderde agrarische bebouwingsvlakken liggen in een cluster rond het plangebied diverse burgerwoningen.

Op 24 april 1998 is een bouwvergunning verleend voor de nieuwe woning op het perceel Steverinkstraat 71 en de sloop van de onderhavige voormalige oude boerderijwoning. Nu ligt de aanvraag voor de verbouwing en herbestemming tot recreatiewoning voor. Dit plan past niet in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan "Parapluperziening Buitengebied"

Op 11 juni 2009 is het bestemmingsplan "Parapluperziening Buitengebied" gewijzigd vastgesteld. De parapluperziening betreft diverse thema's waaronder het beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, nieuwe landgoederen en landelijk wonen. De parapluperziening regelt onder andere zaken zoals de grootte van bijgebouwen en de situering ten opzichte van het hoofdbouwwerk.

Het voorliggende bouwplan past in de kaders van de parapluperziening.

Conclusie:

Een bouwplan voor de verbouwing en restauratie van de voormalige boerderijwoning tot recreatiewoning past in de parapluherziening maar niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor de realisatie van het bouwplan dient een planologische procedure te worden gevoerd.



Zicht op de boerderij vanaf de Steverinkstraat (oost).



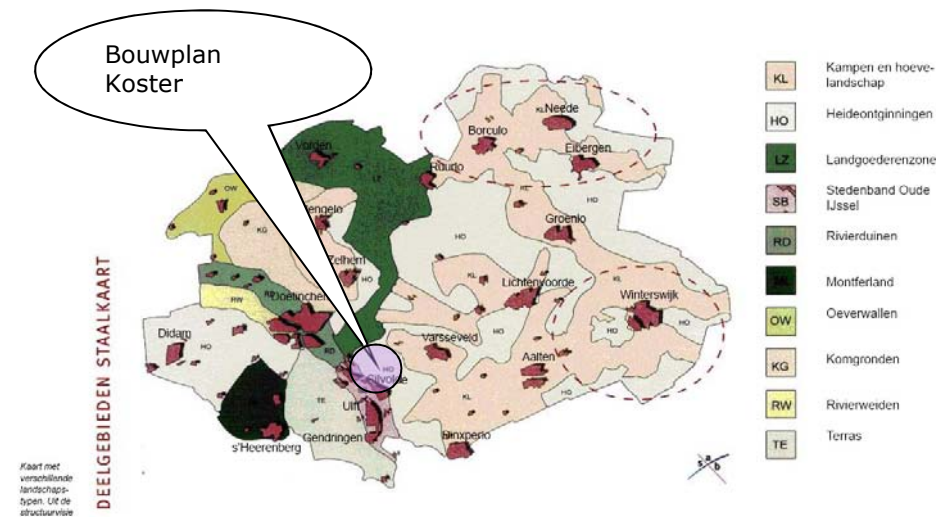
Zicht op de boerderij vanaf de Steverinkstraat (west).

2. PLANBESCHRIJVING

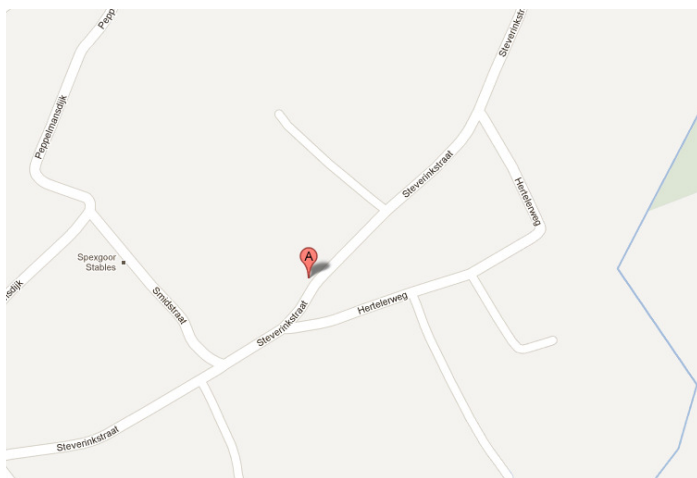
2.1 Bestaande situatie en de ontwikkeling

2.1.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in een landelijk gebied die volgens de (concept) Nota "Ruimtelijke Kwaliteit" van de regio Achterhoek is ingedeeld in de zone: "Heideontginningen". Dit is een globale zonering.



Ten noorden van Gaanderen ligt de buurtschap "Gaanderheide" welke naam al de ontstaansgeschiedenis typeert. Tegen de kom van Gaanderen liggen de oudere enkeerdgronden met kampen van oudere boerderijen. Het onderhavige bouwplan betreft een kleine voormalige boerderij nabij de overgang van het oudere cultuurland naar de voormalige heidegronden die in de vorige eeuw zijn ontgonnen. De wegenstructuur is kenmerkend voor het kampenlandschap met van boerderij naar boerderij slingerende wegen, vaak over het erf van de boerderij en overgaand in rechte wegen op de jongere cultuurgronden van de rationele heideontginningen. De wegen vanuit het dorp waaieren stervormig uit met scherpe T-splittings. Direct ten zuiden van het plangebied splitst zich ook de Steverinkstraat en de Hertelerweg.



Wegenstructuur rond het plangebied (splitsing).



Ten zuidoosten van het plangebied liggen de nattere broekontginningen van "Voorbroek" in Terborg net over de gemeentegrens. Het plangebied ligt op de overgang van de nattere naar de drogere cultuurgronden.

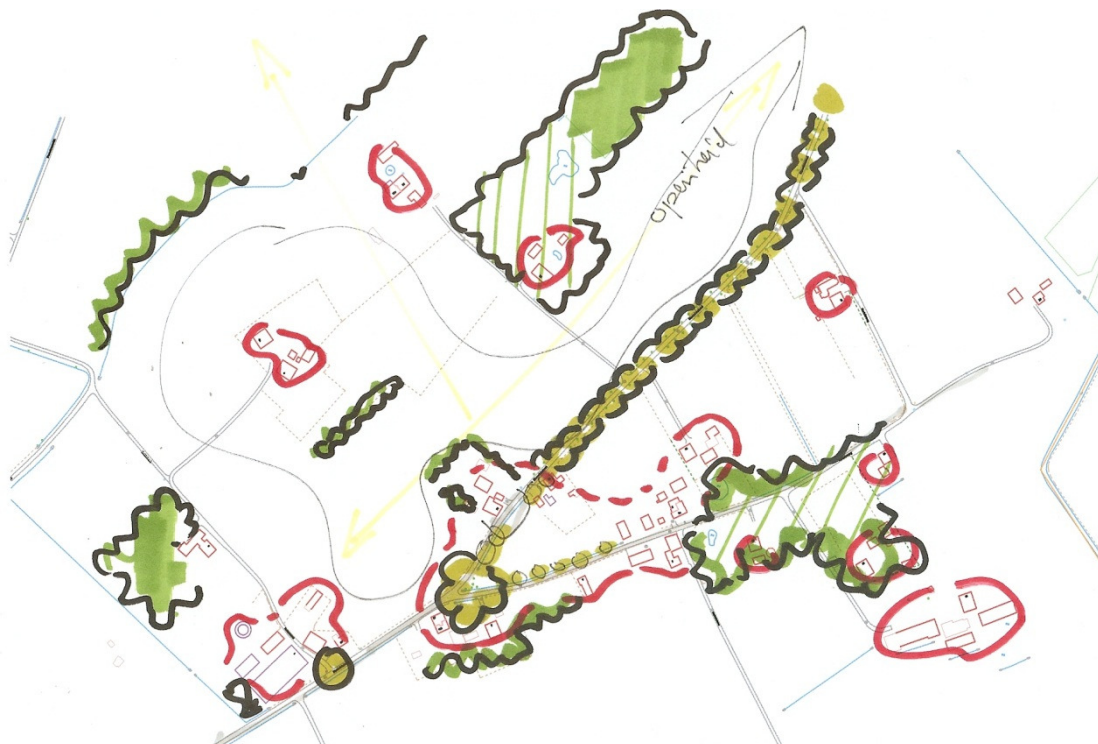
Het voormalige boerderijtje staat typisch met de achterzijde naar het erf en de weg. Zie hiervoor ook het cultuurhistorische rapport van ARCX op bijlage en de foto op blz 6. Op de cultuurhistorische waardenkaart van Doetinchem wordt de omgeving van het plangebied getypeerd als "dekzandlandschap". Daarop is in beeld gebracht hoe de bodemopbouw is op basis van het cultuurgebruik met ophoging en bemesting met stalmest uit de vroegere "potstallen". De meest opgehoogde en rijkste cultuurgronden zijn de donkerbruine vlakken, de gele de minst verrijkte.



Cultuurhistorische waardenkaart met bodemopbouw

bron: archeologische waardenkaart gemeente

Rondom het plangebied bevinden zich nog enkele agrarische bedrijven, deels al gestopt en deels nog actief. De meeste woningen in de buurtschap zijn nu burgerwoningen.



Ruimtelijke structuur omgeving plangebied (rood bouwcluster, groene landschapselementen)

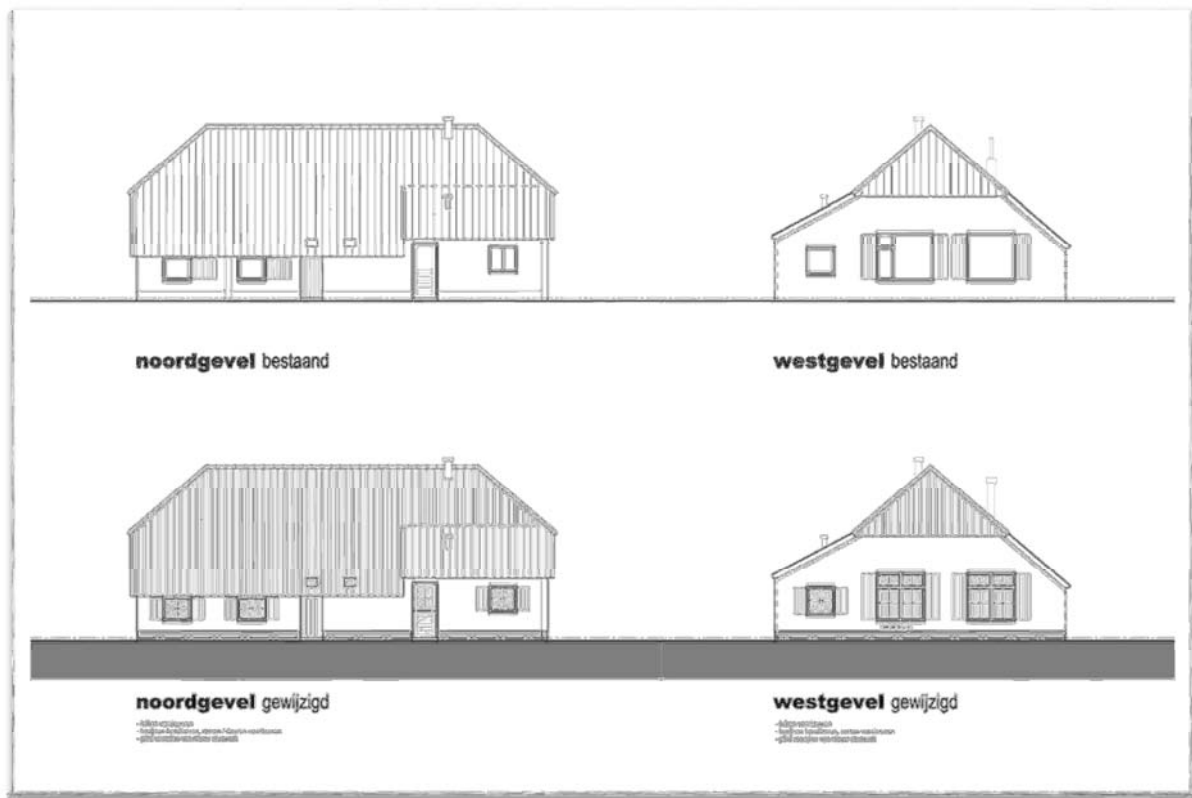
De ruimtelijke structuur rond het plangebied bestaat uit een verdichte cluster van woningen rond de splitsing van de Steverinkstraat en de Hettelerstraat. Langs de wegen staan oude bomen met aanvulling van jonge aanplant.

Ten noorden van het plangebied ligt een bosgebiedje met gemengd loof- en naaldhout. De woningen rond het plangebied hebben meer en minder erfbepanting (ook in wisselende kwaliteit en meer en minder inheems). Op het plangebied is een bosje van inheems loofhout aanwezig en een beukenhaag langs de oost- en zuidzijde van het perceel.

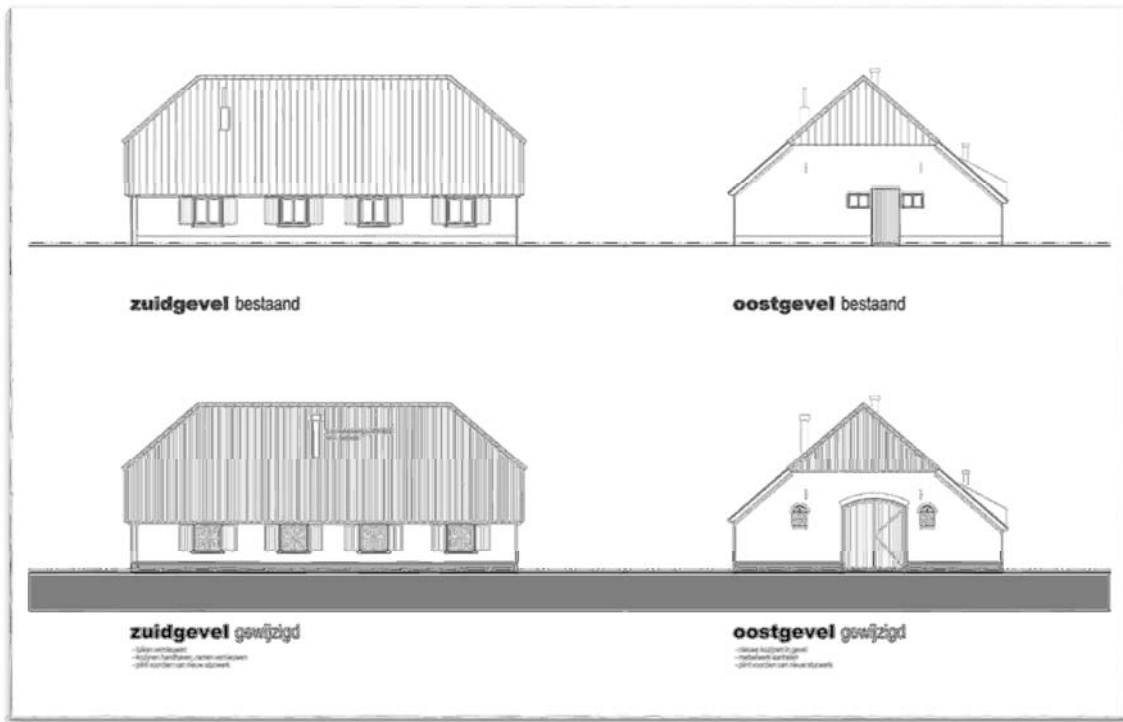
2.1.2 Ontwikkelingen:

De familie Koster heeft het initiatief genomen tot de ontwikkeling van een plan voor de restauratie van de oude woonboerderij en de herbestemming tot recreatiewoning.

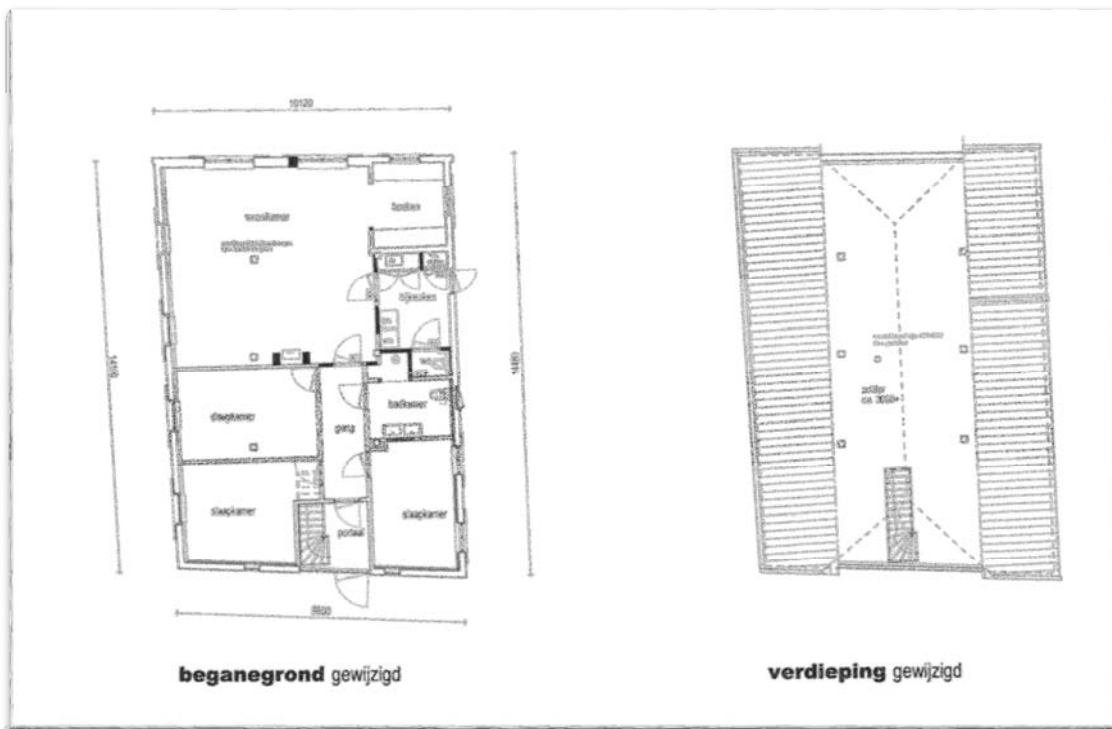
De voormalige woonboerderij wordt op basis van een restauratieplan verbouwd. Bij de restauratie worden authentieke elementen toegevoegd/hersteld zoals kleinere glasramen, vensters en een grote "deeldeur" naar de zijde van het erf c.q. de Steverinkstraat. Voor een gedetailleerde beschrijving van de cultuurhistorische betekenis van de oude (woon)boerderij wordt verwezen naar het rapport van bureau ARCX op bijlage. Voor de beschrijving van de bouwkundige aspecten is een bijlage van architectenbureau Duoplan toegevoegd.



Aanzichten bestaand en nieuw van de noord- en westgevel van te verbouwen voormalige woonboerderij.
Bron: Duoplan Architecten, Doetinchem



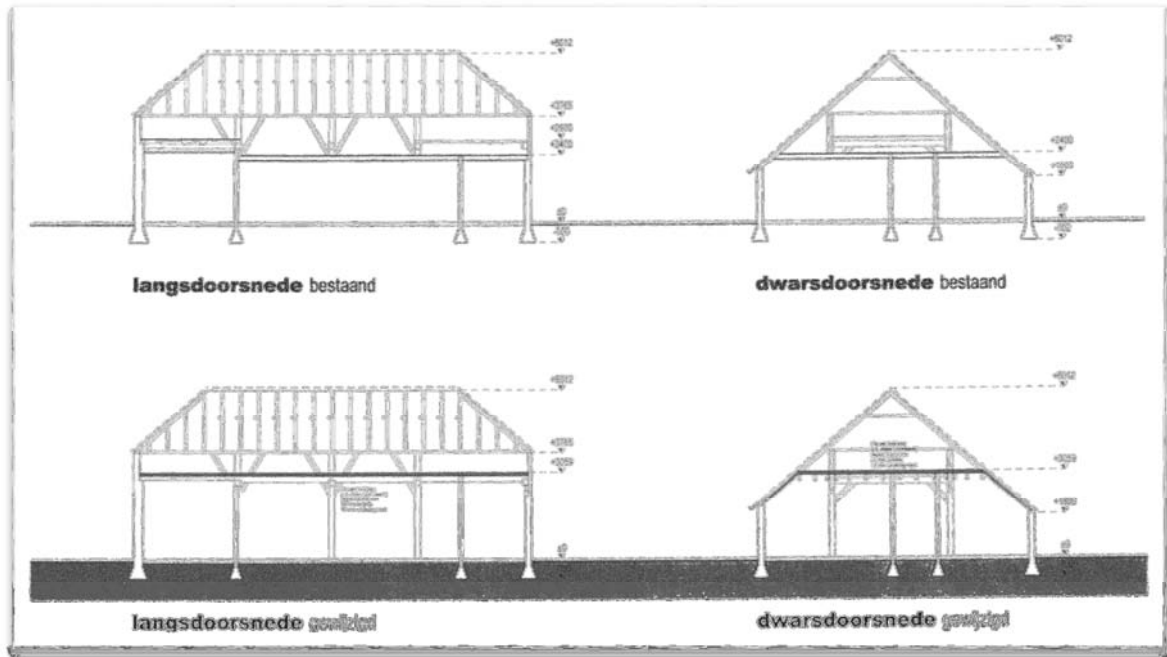
Aanzichten bestaand en nieuw van de zuid- en oostgevel van te verbouwen voormalige woonboerderij.
Bron: Duoplan Architecten, Doetinchem



Situatie nieuw: intern verbouwingsplan

Bron: Duoplan Architecten, Doetinchem

De woning is niet haaks (scheluw) en bij de restauratie wordt deze situatie behouden en blijven de bestaande gebinten en het eenzijdige "sleepdak" behouden. De kapconstructie is in goede staat gebleken.



Doorsnede met gebintenconstructie

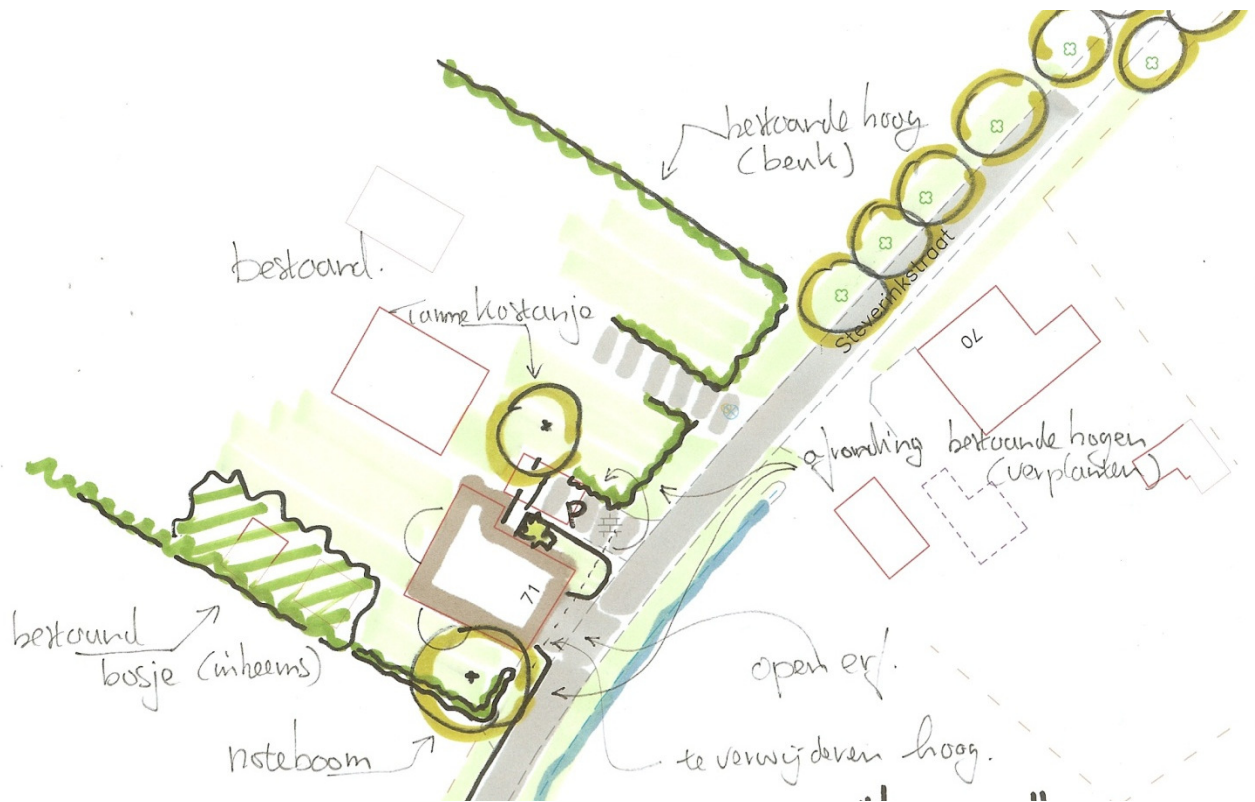
Bron: Duoplan Architecten, Doetinchem

Aan de oostzijde van het perceel is nu een beukenhaag aanwezig en aan de westzijde van het perceel staat een bosje van inheems loofhout met daarin enkele oude houten schuurtjes. Naast de nieuwe beukenhaag zijn op het perceel de afgelopen jaren diverse bomen geplant waaronder een hoogstamvruchtboomgaard ten noorden van de nieuwe woning.

Om het bouwplan op basis van cultuurhistorie op te nemen in de situatie van de Steverinkstraat wordt de jonge beukenhaag verplant en een open erf hersteld conform het cultuurhistorisch advies. Aanvullend wordt een inrit met parkeerplaats naast de woning gemaakt en worden enkele bomen (noteboom en tamme kastanje) bijgeplant. Met deze aanpassingen voegt het bouwplan zich in de ruimtelijke structuur van de Steverinkstraat en omgeving en met respect voor de cultuurhistorische waarden.



De haag achter het bouwplan wordt verplant om een open erf te herstellen.



Schetsvisie landschappelijke inpassing bouwplan Koster .

Ontwerp: Planburo Oosterink



Bestaande westgevel, zicht op tuin met gazon en enkele sierheesters en grassen.

2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden

Het behoud van de voormalige (woon)boerderij op het perceel zal plaatsvinden in het kader van maatwerk ten aanzien van behoud van cultuurhistorische waarden. In 1998 is een sloopvergunning verleend voor de woning omdat een vervangende nieuwbouwwoning op het perceel is gerealiseerd. Gelet op het nieuwe beleid ten aanzien van behoud en bescherming van cultuurhistorische waarden heeft het behoud van de voormalige boerderij de voorkeur boven sloop. Dit biedt landschappelijke meerwaarde voor de buurschap en omgeving. De functiewijziging tot recreatiewoning is een goede vervangende functie ter behoud van het cultureel erfgoed. De specifieke kwaliteiten van de boerderij staan beschreven in het rapport van bureau ARCX (zie bijlage).

Het perceel Steverinkstraat 71 is recent aanvullend beplant met hagen en (vrucht)bomen. Er zijn geen aanvullende voorzieningen nodig anders dan aanpassingen ten behoeve van de gewijzigde functionaliteit van de boerderij. Uit oogpunt van herstel van cultuurhistorische waarden kan het voormalige open erf en de directe relatie met de Steverinkstraat worden hersteld. Zie hiervoor de schetsvisie van het landschapsplan van paragraaf 2.1.2.

Het behoud van de oude boerderij in een nieuwe gebruiksfunctie als recreatiewoning, het behoud van de karakteristieke verschijningsvorm en opwaardering met historische karakteristieken (zoals raam en glaspartijen en een grote deel deur) en met herstel van de open relatie van erf en weg zijn grote kwaliteitswinstpunten.

Het behoud van de voormalige boerderij als recreatiewoning heeft op die wijze meerwaarde voor de buurtschap en de recreatieve en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.



Bestaande noordgevel (met te vervangen niet cultuurhistorische raampartijen van jongere datum)

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het beleid van de verschillende overheden geresumeerd en wordt het initiatief aan dit beleid getoetst. Per paragraaf wordt een deelconclusie getrokken en aangegeven op welke wijze het initiatief past c.q. passend is te maken en eventueel onder welke voorwaarden.

3.2 Rijksbeleid

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 ruimtevrugnende 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 beleidsspeerpunten 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

tegenoet 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 hergebruik van vrijkomende bebouwing en de aan het buitengebied gelieerde recreatieve functie.

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). Zo nodig 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.

3.3 Provinciaal beleid

In het “ Streekplan Gelderland 2005, Kansen voor de regio’s”, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005, is bundelingsbeleid een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met de verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen “ bestaand bebouwd gebied” en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Op basis van het streekplan is wonen en werken in het buitengebied beperkt mogelijk.

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 staat de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied onder druk. De primaire productie van land- en tuinbouw heeft een steeds kleiner aandeel in de regionale economie. Ook de kwaliteit van de natuur staat onder druk, mede als gevolg van versnippering van ecologische verbanden, en de milieukwaliteit van bodem en water. De vitaliteit van het landelijk gebied staat ook onder druk door ‘ontgroening’.

In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe.

Voor een samenhangende impuls in het functioneren van het landelijk gebied wordt in de komende jaren het Reconstructieplan Achterhoek-Liemers uitgevoerd. De ecologische hoofdstructuur wordt gerealiseerd en tevens wordt ingezet op verbetering van de noodzakelijke milieu- en waterkwaliteit voor de beoogde natuurdoelen.

Vanwege ontwikkelingen in de landbouw ten aanzien van schaalvergroting beëindigen

veel agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering. Deze schaalvergroting heeft mede tot gevolg dat het landschap verschaalt en de kwaliteit van natuur onder druk komt te staan. Door nieuwe functies onder te brengen in (voormalige agrarische) bebouwing ziet de provincie mogelijkheden om de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een impuls te geven.

De provincie heeft aangegeven dat bij toepassing van functieverandering verevening plaatsvindt. Uitgangspunt is dat wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. De ruimtelijke kwaliteit kan op omgevingsniveau verbeterd worden door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, e.d.

De algemene voorwaarden voor functieverandering zijn:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeente de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Bij functieverandering naar wonen kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk in één gebouw komen en hoogstens in twee gebouwen.

Daarbij wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing (alle bebouwing exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouwen worden gebruikt, dienen te worden gesloopt. De provincie is van oordeel dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet worden aangetast, waardoor functieverandering naar wonen ook toepasbaar is in het groenblauwe raamwerk.

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan past in het provinciale ruimtelijke beleid van functieverandering van bestaande bebouwing met behoud van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Waterplan Gelderland 2010-2015

De stroomgebiedbenadering is erop gericht waterhuishoudkundige problemen niet af te wentelen op andere stroomgebieden. Het nieuwe waterbeleid moet meer aansturen op gebiedsgerichte en resultaatgerichte uitvoering en het nieuwe waterbeleid moet samenwerking

tussen de verschillende uitvoerende instanties bevorderen.

Het waterbeheer heeft betrekking op de thema's 'veiligheid tegen hoogwater', 'droge voeten en water voor droge tijden', 'natte natuur', 'schoon water in gebieden' en 'schoon water uit de kraan'. Het Waterhuishoudingsplan dient om tenminste de algemeen voorkomende planten en dieren voldoende levenskansen te bieden en te voorzien in water

dat geschikt is voor de verschillende functies. De achteruitgang van de waterkwaliteit

moet worden voorkomen en de waterhuishoudkundige functies dienen te worden beschermd.

Met name voor de functies natuur en waterberging is daar een planologische bescherming in gemeentelijke bestemmingsplannen voor nodig. Daarom kent de provincie

Gelderland beleid voor functies, dat afhankelijk is van het grondgebruik op een bepaalde plek. De functies die worden onderscheiden zijn: natte natuur, landbouw, stedelijk gebied, zwemwater, drinkwater, waterkering, regionale waterberging en beroepsscheepvaart.

Conclusie:

Het hemelwater van het onderhavige bouwplan dient op het perceel te worden geïnfiltreerd.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regio Achterhoek

Door de Regio Achterhoek is met de beleidsvisie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" een groter nieuw- en verbouwooppervlak mogelijk gemaakt. Daar moet dan wel compensatie (verevening) tegenover staan. Dat kan de sloop van andere gebouwen zijn, een groene herbestemming van terreinen, het behoud van karakteristieke of monumentale gebouwen, betere infrastructuur of recreatieve voorzieningen.

Door de ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw en defensie verliezen veel, vooral agrarische gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied, de komende periode hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet agrarische activiteiten of burgers die aanvullende aan het landelijk gebied gebonden activiteiten willen ontplooien.

De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze (her)gebruikt kunnen worden. Door de functie van bijvoorbeeld leegstaande stallen of schuren te veranderen in woon- en werkfuncties of bijvoorbeeld de uitbouw van de recreatieve gebruiksfuncties of uitbreiding of toevoeging van andere niet storende of agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten. Op deze wijze worden in combinatie met bestaande bebouwing, geen extra losstaande bouwlocaties toegevoegd.

Met deze verandering of uitbouw van de functie wordt in een behoefte voorzien.

Daarbij krijgt de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied een impuls.

Hergebruik van gebouwen moet het uitgangspunt zijn, maar vervangende nieuwbouw is onder voorwaarden ook mogelijk. De woon- of verblijfseenheden moeten voorzien in de regionale behoefte. Het verbouwen of terugbouwen van één woning is niet toegestaan; er moet een gebouw met meerdere wooneenheden komen. De landschappelijke kwaliteit van een gebied mag niet slechter worden en moet bij voorkeur door de functieverandering verbeteren.

Alleen voor werkfuncties gelden beperkingen.

Het hergebruik of functieveranderingsbeleid voor wonen kan plaatsvinden middels de sloop van alle gebouwen (exclusief de bestaande (bedrijfs)woning) en nieuwbouw.

Uitgangspunt is dat de bebouwingsoppervlakte wordt gereduceerd met 50%. Daarnaast kunnen verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en een financiële bijdrage worden ingezet als vormen van verevening.

Conclusie:

Het regionaal beleid is niet of beperkt van invloed en belemmert de voorgenomen functiewijziging niet. Verevening is niet noodzakelijk.

3.4.2 Waterschapsbeleid

Het plangebied valt onder het werkgebied van het Waterschap Rijn & IJssel.

Waterschap Rijn en IJssel 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 het [Waterbeheerplan](#) 2010-2015 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 [Waterplan](#) van het waterschap en de gemeente uit 2003.

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 2010-2015 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 past in het waterschapsbeleid indien het hemelwater niet direct wordt afgevoerd en dit niet leidt tot een verandering voor de grond- en oppervlaktewaterpeilen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan (LOP+) opgesteld waarin zij vastleggen hoe zij het historisch cultuurlandschap willen beschermen, waar nodig verbeteren en vooral ook bruikbaar maken. Niet alleen natuur en landschap krijgen daarbij aandacht, maar ook economie, leefbaarheid, toerisme en recreatie. Daarom is er de + aan de term toegevoegd: LOP+. Het LOP+ heeft een looptijd van ongeveer tien jaar.

Doel

Het doel van het LOP+ is de inrichting van het gebied vorm te geven. Het stimuleert gewenste ontwikkelingen, zoals het (opnieuw) aanleggen en beheren van landschapselementen, het realiseren van ecologische verbindingzones, het verbinden van recreatieve en economische activiteiten en het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen, zoals de verrommeling van het landschap.

Deelgebieden en werkboeken

Op basis van landschappelijke samenhang is het grondgebied van Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek onderverdeeld in zeven kleinere gebieden. De drie gemeenten hebben voor elk gebied een aantal specifieke landschappelijke kenmerken geformuleerd met daarbij behorende opgaven.

Per deelgebied is daarvoor een werkboek ontwikkeld, dat als hulpmiddel kan fungeren bij het uitwerken van plannen en het toepassen van de richtlijnen van het LOP.

De deelgebieden zijn:

1. De Montferlandsche Berg
2. Azewijn en omgeving
3. Dorpen langs de Oude IJssel
4. Zandgebied rondom Varsseveld
5. Zandgebied rondom Didam en Wehl
6. De stad Doetinchem
7. Gebied van Slingebeek tot Waalsche Water



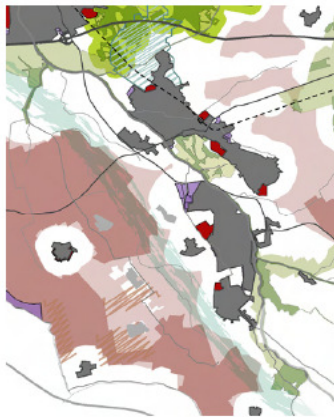
droge en natte ecologische verbindingzones (en autowegen) dat in het ensemble Doetinchem wordt aangestipt.

Functioneel-ruimtelijke karakteristiek

- Stroombed Oude IJssel: waterloop met ecologische doelstelling op oevers.
- Dorpen langs de Oude IJssel: Gaanderen, Terborg, Silvolde, Etten, Uift en Gendringen met tussenliggende landbouwkvavels.
- Onbebouwde rivierduinen: grotendeels bebost, deels nog open akkers

Stuwende krachten achter de ontwikkeling

- Stedelijk wonen en wonen in het buitengebied dichtbij voorzieningen
- Bedrijvigheid op industrieterreinen binnen een aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Bedrijvigheid en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing
- Watersport in de Oude IJssel en dagrecreatie op de rivierduinen, zoals bij Koekendaal en Engbergen
- Natuurontwikkeling langs de Oude IJssel en Aa-strang: natte ecologische verbindingzones
- Waterberging in verbrede waterlopen
- Verbrede landbouw en extensieve recreatie
- Sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid
- Integrale plannen Engbergen en rondom voormalig klooster Bethlehem
- Behoud, herstel, versterking en onderhoud landschapselementen



Hoofdpunten van het beleid rondom de Oude IJssel. Voor de legenda, zie het totaaloverzicht aan eind van dit hoofdstuk.



Voor het plangebied Steverinkstraat 71 is het deelgebied "Dorpen langs de Oude IJssel" relevant.

Het plangebied is gelegen in de "onbebouwde ruimte" bij de dorpen (witte band), een gebied met beoogde ontwikkelingen van o.a. Bedrijvigheid en wonen in vrijkomende (agrarische) bebouwing, Stedelijk wonen en wonen in het buitengebied dichtbij voorzieningen, bedrijvigheid op industrieterreinen..

De ontwikkeling van het onderhavige recreatieve bouwplan past in deze gebiedsvisie en de beoogde ontwikkelingen met dagrecreatie.

Ook de inrichting van het plangebied zoals beschreven onder paragraaf 2.3 (landschapsplan) past in deze gebiedsvisie.

Concreet betekent dit voor het plangebied het behoud en de versterking van het karakter met groene landschapselementen in een gemengd en multifunctioneel buitengebied

Als uitwerking van het Landschapsontwikkelingsplan is voor het gebied tussen de Snelweg A18 en de kom van Gaanderen de "Gebiedsvisie Bethlehem" opgesteld. Dit plan geeft onder andere een visie op de recreatieve en toeristische ontwikkelingen van het buitengebied in de omgeving Wrange en Bielheimerbeek.



Gebiedsvisie Bethlehem

Ruimtelijke visie t.b.v. plattelandsontwikkeling in de dierboek Gaanderen-Bielheimerbeek-A18-Gaanderenweg
Gemeente Doetinchem, maart 2009



Het bouwplan Koster met de realisatie van een recreatiewoning past in deze gebiedsvisie.

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan Koster past in het landschapsontwikkelingsplan, de gewenste inrichting van het deelgebied volgens het handboek en het gebiedsplan Bethlehem.

3.5.2 Cultuurhistorie

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 is 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 is een eigen gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart gemaakt.

Voor elk onderhavig plangebied betekent dit dat de cultuurhistorische en archeologische waarden onderzocht, zonodig beschermt en ingepast dienen te worden. Als 1^e 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 is eventueel alleen onderdeel 3 relevant.

De inspanning vanuit de gemeente betreft de inventarisatie van de karakteristieke boerderijen. 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 doet ook recht aan de kernachtergrond van een deel van de Doetinchemse bevolking, het agrarisch bestaan. Daarnaast heeft een goede typering de diversiteit en schakeringen binnen landelijk Doetinchem naar voren gebracht en daarmee ook recht gedaan aan bewoners en bewoning van buurtschappen, dorpen en tussengebieden.

Het bouwplan Koster betreft hier de restauratie van een karakteristieke voormalige (woon)boerderij met een bijzondere ligging met open erf direct aan de Steverinkstraat. De constructie van de woning is goed en met restauratie te behouden voor de toekomst.

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan Koster past in het gemeentelijke beleid ten aanzien van de cultuurhistorie omdat de karakteristieke oude boerderij behouden blijft als cultureel erfgoed.

3.5.3 Dorpsplan Gaanderen

In Gaanderen is in 2011 door de dorpsraad een dorpsplan opgesteld. Dit plan is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In het dorpsplan is een visie opgenomen op de toeristische en recreatieve ontwikkeling van het buitengebied. Zo wordt nu als uitwerking van deze visie gewerkt aan het ontwikkelen van een "klompenpadentracé" met een verbinding door de Gaanderheide. De inpassing van een recreatiewoning in de setting van het cultuurhistorische landschap rond Gaanderen past in de visie van het dorpsplan.



Dorpsplan Gaanderen, met visie op toeristische en recreatieve ontwikkelingen rond Gaanderen

Ook is in het voorjaar van 2012 de brochure "Van oude en nieuwe naobers rond Slangenburg" uitgebracht. Dit is een samenwerking tussen de Stichting Vrienden van de Slangenburg, Stichting Landschapsbeheer Gelderland, gemeente Doetinchem en de dorpsraad Gaanderen. In dit plan worden aanbevelingen gedaan voor de inrichting van erven waaronder het gebied "Gaanderheide". De brochure legt ook een verbinding tussen het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), het "Gebiedsplan Bethlehem" en het dorpsplan Gaanderen. De aanpassing van het erf Koster past in deze visie.



Brochure: uitwerkingsplan Dorpsplan en LOP.

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan Koster past in de visie en uitwerkingen van het dorpsplan Gaanderen.

4. HAALBAARHEID

4.1 Algemeen

In de navolgende paragrafen wordt per milieuaspect de haalbaarheid van het initiatief aangegeven. Het milieuaspect is onderbouwd en waar nodig is een separaat nader milieuonderzoek uitgevoerd en als bijlage toegevoegd. Per paragraaf wordt een deelconclusie getrokken en worden eventueel voorstellen genoemd om het initiatief passend te maken voor betreffende beleidsveld.

4.2 Bodem

Ter plaatse van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 door bureau Ecopart, rapportnummer 15613 d.d. 25 mei 2012.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie licht is verontreinigd met kobalt, lood, zink en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). De ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In het grondwater is voor barium een licht verhoogd gehalte aangetroffen.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. – inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

Conclusie:

Er zijn geen milieutechnische bezwaren of bedenkingen voor het bouwplan Koster ten aanzien van de bodemkundige situatie.

4.3 Akoestiek

Volgens het gestelde in artikel 74, lid 1 sub. A2 van de Wet Geluidhinder dient de invloed van alle wegen in een buitenstedelijk gebied met een of twee rijstroken gelegen binnen 250 meter van de woningen in het plangebied op de betreffende gevels te worden onderzocht. Voor snelwegen geldt een onderzoeksplicht tot 400m. Dit op basis van het "Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï" uit 2006 (RMV '06) en de zogenaamde "standaardrekenmethode II". Per 1 januari 2007 is deze rekenmethode geactualiseerd. De maximale grenswaarde voor woningen in een buitenstedelijk gebied (buiten de bebouwde kom) is 53 dB (Wgh art. 83). In een binnenstedelijke situatie bedraagt deze 63 dB.

Het plangebied is een buitenstedelijke situatie. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

Het onderhavige bouwplan betreft echter een niet permanent bewoonde recreatiewoning en hiervoor is de grenswaarde niet van toepassing. Een nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan is een recreatiewoning en hiervoor is de voorkeursgrenswaarde niet van toepassing en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

4.4 Lucht

Luchtkwaliteit als gevolg van het bouwplan

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met

uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm en de ministeriële regeling-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. De maximale verslechtering van 3% vindt plaats bij ontwikkelingen tot 1.500 woningen.

In het onderhavige bouwplan gaat het om de realisatie van een recreatiewoning. Hierop zijn de luchtkwaliteitseisen niet van toepassing.

Conclusie:

Het bouwplan Koster draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

Geurbelasting en woon- en leefklimaat

De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen, maar bij een situatie waarin geurbelasting in sterke mate wordt bepaald door één bedrijf, dient ook rekening te worden gehouden met de relatie tussen de voorgrondbelasting en de kans op geurhinder.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ordeningsplannen dienen 2 aspecten in ogenschouw te worden genomen.

1. is er sprake van een goed woon-, leef- en werkklimaat?;
2. worden de in de omgeving liggende agrarische bedrijven niet extra belemmerd?

In het onderhavige bouwplan gaat het om de realisatie van een recreatiewoning. Hierop zijn de luchtkwaliteitseisen niet van toepassing.

Conclusie:

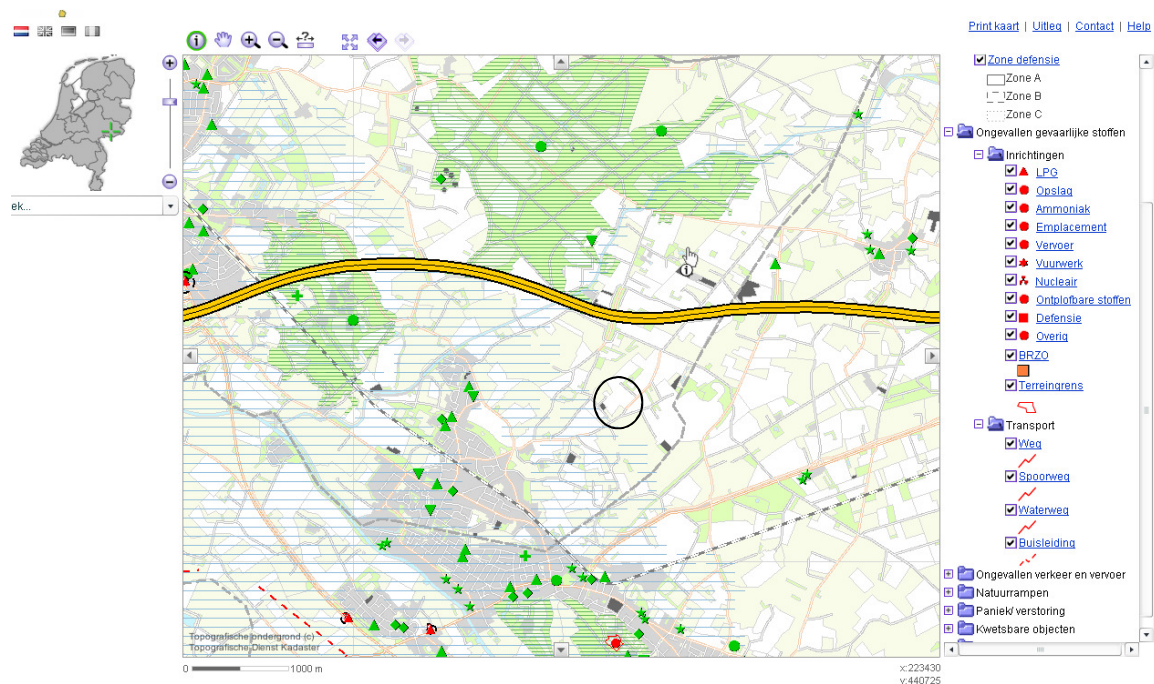
Er zijn geen beperkende factoren voor het bouwplan ten aanzien van geurhinder.

4.5 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:



In de nabijheid van het bouwplan Steverinkstraat liggen geen BEVI-bedrijven.



Provinciale risicokaart, fragment plangebied

Het bouwplan zelf is ook geen kwetsbaar object of beïnvloed door aard en inrichting de risicosituatie voor andere objecten. Het bouwplan belemmert de externe veiligheid niet.

Volgens de provinciale risicokaart zijn er geen nabije objecten met een risicozonering.

Conclusie:

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

4.6 Bedrijvigheid:

In de (aangepaste) VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009) zijn richtlijnen vastgelegd voor hindercirkels. Uitgangspunt in de richtlijnen is "functiescheiding waar het moet, functiemenging waar het kan". Een varkenshouderij heeft op basis van de richtlijnen in beginsel een stankcirkel van 200m. Het meest nabije agrarische bedrijf ligt op 155 m. Echter een recreatiewoning is geen belemmering voor de bedrijfsvoering.



Meest nabije agrarische bedrijf op 155 m.

Voor recreatiewoningen zijn de richtlijnen niet van toepassing. Er zijn geen bezwaren voor de realisatie van de recreatiewoning.

Conclusie:

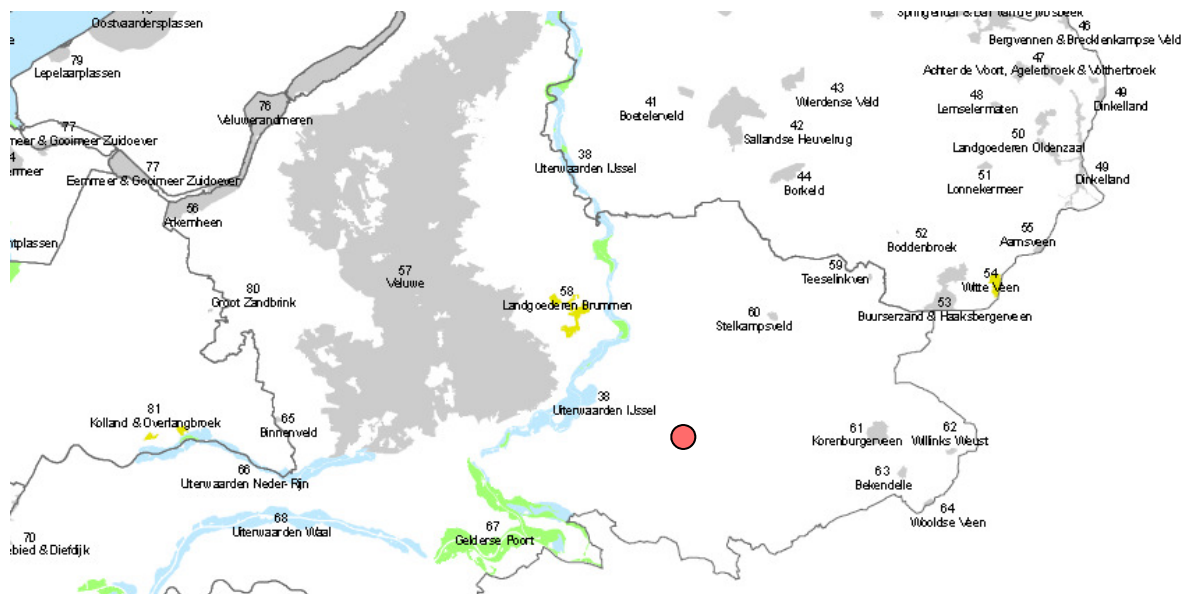
Het bouwplan ligt binnen de zonerings van een agrarisch bedrijf maar vormt geen belemmering omdat de milieuzonering voor niet permanent bewoonde recreatiewoningen niet van toepassing is.

4.7 Flora en Fauna:

Bureauonderzoek

In het kader van de Flora- en faunawet moeten de gevolgen van een wijziging in de ruimtelijke ordening worden onderzocht en zondig nadelige gevolgen voorkomen of gecompenseerd worden.

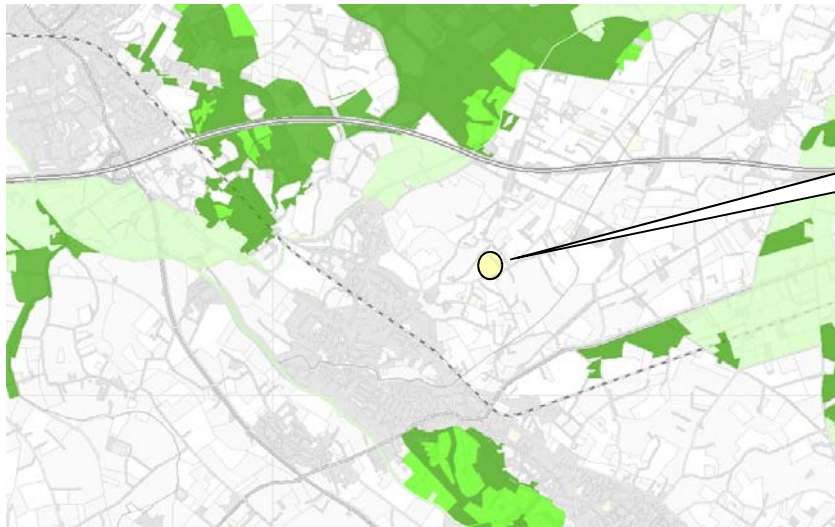
Het plangebied ligt in het buitengebied van Doetinchem. Het valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden. Dit zijn de grotere natuurgebieden waaronder het rivierengebied en de Veluwe.



Natura 2000 gebieden regio Achterhoek en omliggend

In het kader van de Flora- en faunawet moeten de gevolgen van een wijziging in de ruimtelijke ordening worden onderzocht en zondig nadelige gevolgen voorkomen of gecompenseerd worden.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Gaanderen.
Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zowel buiten de kerngebieden als buiten de ecologische verbindingzones.



Overzichtskartaal EHS Provincie Gelderland, fragment Doetinchem oost

Het plangebied Koster is met een quickscan Flora en Fauna beoordeeld. Het rapport met nr. PBO 12052901 dd. 29 mei 2012 is als bijlage toegevoegd aan deze Ruimtelijke Onderbouwing. Er zijn geen beschermde planten of dieren aangetroffen. Er hoeven geen andere compenserende maatregelen te worden getroffen of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan Koster. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

4.8 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. 1500m. ten noordoosten van de kern Gaanderen op de zandige hogere delen (13m. + NAP) van een dekzandrug op het "Oost-Nederlandse Plateau". In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig anders dan particuliere kavelsloten, waterschapssloten en gemeentelijk bermsloten. Het bodemprofiel is lemig fijn zand en heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1,5 m.

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 fluviatieleformaties 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 Gaanderen op de zandige gronden voldoende tot goed doorlatend is. De aanwezige zandige bovenlaag tot 1,5m. 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. 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.

De locatie is gelegen in het intrekgebied van drinkwaterpompstation de Pol. Het gebruik van niet gecoate, uitlogende materialen is niet toegestaan.

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.

Relevante waterthema's:

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

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

	intrekgebied van drinkwaterpompstation de Pol)	
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
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 zo mogelijk 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 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 bebouwde oppervlak en de verharding toe. 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 in de perceeloppervlakte in een terreinlaagte.*

Het dakwater zal vrij worden geloosd op de omliggende tuin c.q. afwateren op een laagte op het perceel. Dit is conform de bestaande situatie. Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd op het perceel.

Het dak watert af naar de zijkanten, de openbare weg wordt niet belast.

Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10". Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag 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 Wentink

- Bebouwde en bestrate oppervlaktetotaal ca. 150 m²;

- Bui 10 (T=10), 35,7mm per m²;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> gehele resterende open kavel (1000 m²)

Opties berging hemelwater:

- Buffering in toplaag perceel, tuin en oprit;
- Oppervlakkige infiltratie in greppel/ wadi.

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is maximaal ca. 5 m³ (35,7 ltr x 150 m²).

De omliggende tuin heeft voldoende opvangcapaciteit voor elke regenbui. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapssloot. 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 uitlozende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen.

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 zal op eigen terrein plaatsvinden met directe infiltratie in de omliggende tuin zonder rechtstreekse lozing op een waterschapssloot. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

4.9 Cultuurhistorie

Algemeen:

Het bouwplan ligt op een perceel in het buitengebied van Gaanderen, gemeente Doetinchem in de buurtschap "Gaanderheide". Dit is een perceel in het heideontginningen landschap ten noordoosten van Gaanderen. De voormalige boerderij heeft een typische verschijningsvorm met de achterzijde naar de Steverinkstraat tot zeer nabij de weg. De weg loop van origine over het erf.

Het object is onderzocht met een cultuurhistorisch rapport door bureau ARCX uit Doesburg. Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan deze Ruimtelijke Onderbouwing. De cultuurhistorische kwaliteiten en het mogelijke behoud van het erfgoed zijn de basis voor de functiewijziging tot recreatiewoning.

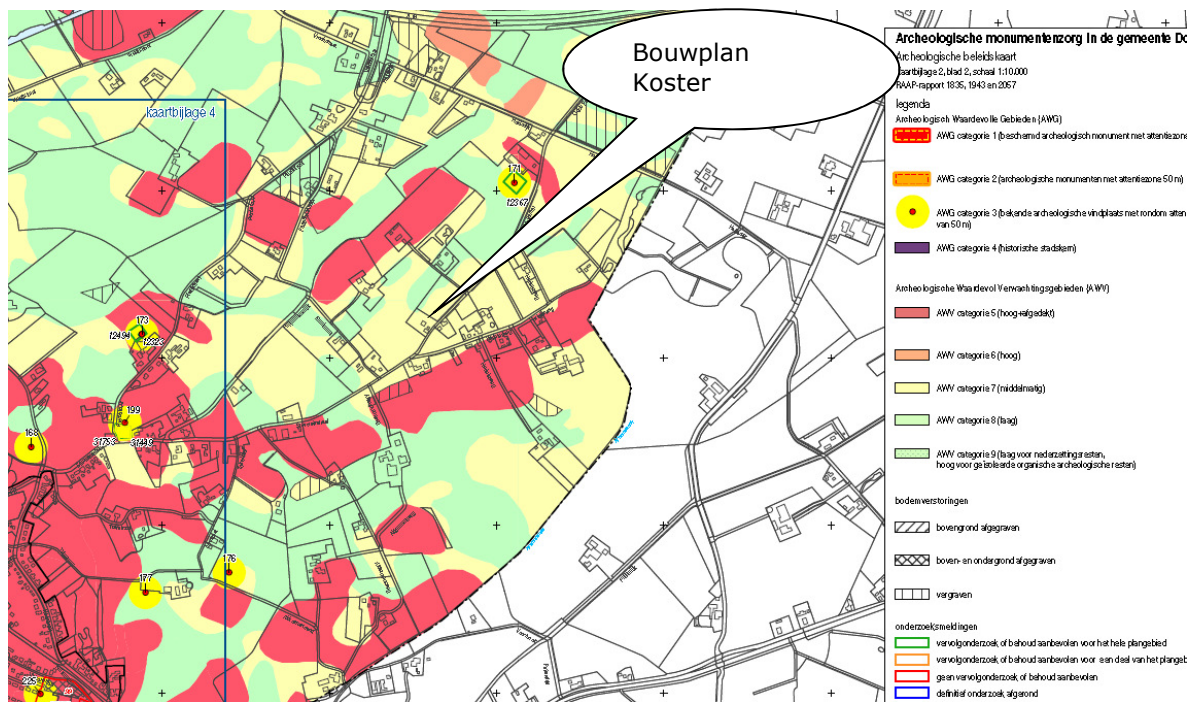
Monumenten:

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

Archeologie:

De gemeente Doetinchem heeft een eigen archeologische waardenkaart.





Het plangebied ligt in een zone met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde (geel). Voor de gebieden met een middelmatige archeologische verwachting is het beleid dat er een bureau- en karterend onderzoek wordt uitgevoerd bij bodemingrepen dieper dan 30 cm. en groter dan 100m². Dit is in het onderhavige geval niet aan de orde. De restauratie vindt plaats binnen de bestaande bouwcontour en zonder nieuwe grondroeringen

Indien bij (restauratie ondersteunende kleinschalige) grondwerken toch cultuurhistorische waarden worden aangetroffen geldt de wettelijke meldingsplicht.

Conclusie:

Het behoud van de oude boerderij is uit oogpunt van cultuurhistorie zeer gewenst. Monumenten worden niet geschaad. Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10 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. Naast de boerderij zal een parkeerplaats voor de recreanten worden ingericht. Op het perceel is voldoende ruimte om eventuele meerdere auto's van grotere groepen recreanten te plaatsen. Op het perceel is ruimte voor ca. 10 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de norm van 1,6-1,8 parkeerplaats per woning volgens het CROW (publicatie 182). 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 en tijdelijk en seizoensgebonden. Als gevolg van het bouwplan worden gemiddeld minder dan 1 extra autobeweging per dag verwacht. De gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn nihil.

Conclusie:

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en de gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn nihil.

4.11 Duurzaam bouwen:

Het bouwplan Koster zal nader worden uitgewerkt op basis van de bouwverordening. Daarnaast zal het bouwplan in nadere uitwerking van de schetsen met de welstandscommissie afgestemd worden.

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. De oude gebinten in het gebouw blijven volledig behouden en de bestaande kapconstructie is in goede staat. Het initiatief is bedoeld en ontwikkeld voor een inrichting en gebruik voor onbepaalde tijd en derhalve een duurzame planontwikkeling.

Conclusie:

De woning zal worden gerestaureerd volgens de principes van "duurzaam bouwen" en voor onbepaalde tijd.

4.12 Kabels en leidingen:

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

Bij het plangebied zijn alle gangbare nutsvoorzieningen aanwezig. De recreatiewoning kan worden (her)aangesloten op de bestaande netwerken. Het vuilwater kan worden aangesloten op de bestaande drukriolering.

Conclusie:

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



Inpassing bestaande gebinten en kapconstructie

5. WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Dit bestemmingsplan

PM In deze paragraaf wordt de inpassing van het initiatief geduid met omschrijving van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de regels

PM In deze paragraaf worden de regels van het bestemmingsplan gememoreerd.



Zicht op het bouwplan vanuit oostelijke richting (oude boerderij met nieuwbouwwoning)

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan Koster is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van een wijzigingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Voor de gemeente Doetinchem zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.



Zicht op het plangebied vanuit westelijke richting (T-splitsing Hettelerstraat)

7. PROCEDURE

7.1 Algemeen

PM Dit hoofdstuk wordt aangevuld met input uit de te volgen procedure.

7.2 Inspraak

PM In deze paragraaf worden de inspraakreacties gevoegd.

7.3 Overleg

PM In deze paragraaf worden de overlegmomenten gememoreerd en de afspraken.



Zicht op de oostzijde van de kap van de boerderij (met eenzijdig sleepdak)

8. Samenvatting en Conclusie

Het bouwplan Koster voor de restauratie van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij en de functiewijziging tot recreatiewoning 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 het bouwplan c.q. de functiewijziging, dient een planologische procedure te worden gevoerd. De gemeente is in beginsel, onder voorbehoud van deze Ruimtelijke Onderbouwing en de benodigde milieuonderzoeken, bereid tot het voeren van de procedure.

De restauratie van de boerderij vindt plaats op basis van een cultuurhistorische verkenning en een bouwkundig herstelplan. Het bouwplan is met een geringe aanpassing in het bestaande landschapsplan ingepast in de situatie Steverinkstraat. Het open erf met de weg zal worden hersteld.

Het hemelwater zal zoals de bestaande situatie, op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Deze werkwijze voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

Er zijn geen bodemkundige en milieuhygiënische beperkingen geconstateerd.

De restauratie van de boerderij vindt plaats binnen de bestaande bouwcontour en zonder nieuwe grondroeringen. Er is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Het bouwplan past in de cultuurhistorische omgeving van de oude buurtschap "Gaanderheide" en de kenmerken van het landschap ten noordoosten van Gaanderen.

Op het erf is voldoende parkeermogelijkheid 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. Er is ook geen sprake van geurhinder van naburige agrarische bedrijven of bedrijfsbelemmeringen naar derden als gevolg van het bouwplan.

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 restauratie en herbestemming van de oude boerderij Steverinkstraat 71 tot recreatiewoning.

Planburo Oosterink
11 juni 2012 definitief
auteur: ing J.H.B. Oosterink

Document: ROB gemeente Doetinchem restauratieplan Koster Steverinkstraat 71 Gaanderen 11 juni 2012



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl

VERKENNEND BODEMONDERZOEK NEN 5740

Steверinkstraat 71
Gaanderen

ecopart

ICD | RAPPORT



1.4 reikwijdte van het onderzoek

Het verkennend bodemonderzoek wordt in zijn algemeenheid uitgevoerd door steekproefsgewijs bemonsteren van al dan niet verdachte bodemlagen. Hoewel ECOPART BV conform de van toepassing en van kracht zijnde regelgeving handelt, is het juist deze steekproefsgewijze benadering die het onmogelijk maakt garanties ten aanzien van de verontreinigingssituatie af te geven op basis van de resultaten van een bodemonderzoek. Het vorenstaande betekent dat ECOPART BV op voorhand geen aansprakelijkheid accepteert ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door ons bureau uitgevoerde bodemonderzoek neemt. In een voorkomend geval adviseren wij u altijd contact op te nemen met uw aanspreekpunt binnen ECOPART BV.

Verder kan worden opgemerkt dat de voor het historisch onderzoek geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is ECOPART BV wel afhankelijk van deze bronnen, waardoor ons bureau niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie.

Tevens wordt erop gewezen dat het uitgevoerde onderzoek een momentopname betreft en dat naarmate meer activiteiten op de locatie plaatsvinden en de periode verstreken sedert uitvoering van het onderzoek langer wordt, de onderzoeksresultaten met een grotere omzichtigheid moeten worden gehanteerd.

1.5 het proces en kwaliteitssysteem

Het procescertificaat van ECOPART BV en het hierbij behorende kwaliteitskeurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake de monsterneming inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie en de overdracht van de monsters aan een door de Stichting Raad voor Accreditatie (STERLAB) erkend laboratorium.

Tussen ECOPART BV en de opdrachtgever is geen sprake van een relatie die de onafhankelijkheid en/of integriteit van ons bureau zou beïnvloeden of de werkzaamheden zou kunnen belemmeren.

Eerder uitgevoerd bodemonderzoek

Op de locatie heeft ter plaatse van de nieuwe woning een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden ('Verkennend bodemonderzoek Steverinkstraat 71 te Gaanderen', d.d. 27-10-1996, projectnummer: 61015257 door Koch Bodemtechniek te Deventer). Uit het onderzoek is gebleken dat de gemeten gehalten in de bovengrond de streefwaarden niet overschrijden. In de ondergrond is voor nikkel een lichte verontreiniging aangetroffen. Het grondwater bleek niet te zijn verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters.

Conclusie vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek blijkt dat er van de onderzoekslocatie geen gegevens bekend zijn van bodembedreigende activiteiten op de locatie. Er kan derhalve voor deze locatie worden uitgegaan van de standaard onderzoeksstrategie voor 'onverdachte locatie' conform NEN 5740.

2.3 bodemopbouw en geohydrologie

Oostelijk Gelderland

Geologisch gezien kan het oostelijke gedeelte van Gelderland worden onderverdeeld in het IJsseldal [omgeving Zutphen], het oostelijke en westelijke deel van het pleistocene bekken [omgeving Lochem, Ruurlo, Lichtenvoorde, Varsseveld], het Tertiair plateau [omgeving Winterswijk] en de zuidwestelijk gelegen Riviervlakte [omgeving Zevenaar, 's-Heerenberg]. De belangrijkste waterlopen in deze streek worden gevormd door de Schipbeek, de Berkel, de Oude IJssel, de Aaltense Slinge en de Oude Rijn. Het gebied helt van 30 à 40 m + NAP in het oosten tot 8 à 12 m + NAP in de IJsselvallei.

Voor de bodemgegevens en de geohydrologische informatie is gebruik gemaakt van de grondwaterkaart van Nederland (40 Oost) en de Provinciale Overzichten Win- en Produktiemiddelen (VEWIN).

Riviervlakte

Algemeen

De Riviervlakte wordt begrensd door de Oude IJssel, de IJssel en de Rijn en valt ruwweg uiteen in drie delen: het Montferland (gestuwd gebied), het deel westelijk hiervan en het deel oostelijk hiervan. Ten oosten en westen van het Montferland behoren de belangrijkste bodemtypen die binnen dit gebied voorkomen tot de poldervaaggronden en de ooivaaggronden. De meest voorkomende bodemtypen van het Montferland behoren tot de veldpodzolgronden, de enkeerdgronden en de vaaggronden.

Geologische ontstaanswijze

Voor de geologische ontstaanswijze van het gebied is het tijdvak vanaf het Tertiair van belang. Tijdens deze periode werden in Nederland mariene, schelp- en glauconiethoudende zandige kleien afgezet, de Formaties van Oosterhout en Breda. Tegen het einde van het Tertiair begon de zeespiegel te dalen en werd de nog mariene zandige Formatie van Maassluis afgezet. Vervolgens maakte mariene sedimentatie tijdens het Onder-Pleistoceen plaats voor fluviaatiele sedimentatie van zanden, aangevoerd door de Rijn en de Maas, de Formatie van Urk en Tegelen. Deze laatste komt alleen voor ten westen van de lijn Doesburg-Zevenaar. Tijdens het Saaliën was het gebied vermoedelijk met landijs bedekt. De zeespiegel daalde en rivieren sneden zich diep in. Het landijs drong door de dalen binnen, en veroorzaakte opstuwing langs de dalwanden. Deze stuwwallen, zoals

Regionale grondwaterstroming

In het eerste -en ter plaatse enige- watervoerende pakket, stroomt het grondwater in noordoostelijke richting. In de richting van de Oude IJssel. Het verhang bedraagt circa 0,50 tot 1,00 meter per kilometer. Indien wordt aangenomen dat de doorlatendheid van de zandafzetting in het eerste watervoerende pakket (WVP 1) circa 50 m/d bedraagt, dan is de horizontale stroomsnelheid van het grondwater (gecorrigeerd voor een poriënvolume van 0,3) circa 4 tot 5 meter per jaar.

Grondwaterstromingsparameters

Pakket	Stromings- richting	k [m/d]	i [m-km]	v [m/jr.]	Grondwaterstand
Deklaag	N / NO				10,00 m + NAP (GLG)
WVP 1	N / NO	50	0,0005 tot 0,001	4,5	10,50 m + NAP (HLG)

Het maaiveld bevindt zich op circa 12 m. + NAP.

WVP = WaterVoerend Pakket, k = Doorlatendheid, i = verhang, v = horizontale stroomsnelheid

Grondwateronttrekkingen

De belangrijkste grondwateronttrekkingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening vinden plaats bij pompstation 'De Pol', gelegen ten zuiden van de A18, op circa 3 kilometer ten zuidoosten van het centrum van de gemeente Doetinchem. Hier worden circa 3 tot 4 miljoen m³ drinkwater per jaar gewonnen. Voorts vindt er in Wehl en Zeddam drinkwaterwinning plaats (ca. 2 miljoen m³ /jaar).

Verder zijn er nog een aantal grootschalige industriële grondwateronttrekkingen gesitueerd in de omgeving van de gemeente Doetinchem. Dit betreft totaal circa 1,5 miljoen m³ per jaar.

4. Uitvoering veldwerkzaamheden

4.1 aanpak veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000, protocollen 2001 en 2002 en de bijbehorende NEN/NPR-richtlijnen. Voor een overzicht van de van toepassing zijnde normen wordt verwezen naar bijlage VI. De eventuele afwijkingen van deze richtlijnen en normbladen worden -indien van toepassing- in dit hoofdstuk vermeld en gemotiveerd.

Het veldwerk heeft plaatsgevonden op d.d. 7 mei 2012. Het grondwater is d.d. 21 mei 2012 bemonsterd. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door de heer J. Groot Antink van ECOPART BV.

4.2 grond- en grondwatermonstername

Bij de veldwerkzaamheden wordt onderscheid gemaakt tussen onderzoek van de bovengrond (tussen 0,0-0,5 meter minus maaiveld (m-mv)), de ondergrond (tussen 0,5-2,0 m-mv) en het grondwater. De grondboringen zijn, afhankelijk van de diepte van de diverse monsternamepunten, van het maaiveld tot de maximaal te onderzoeken diepte van 2,0 m-mv over verschillende trajecten bemonsterd. Een en ander is afhankelijk van het karakter van de boring (verdacht of niet-verdacht), de onderscheiden bodemlagen en de organoleptische waarnemingen.

Meteen na het plaatsen van de peilbuis is deze met een slangenpomp afgepompt. Minimaal een week na plaatsing is deze opnieuw afgepompt en is het grondwater bemonsterd. De filtratie over 0,45 µm voor de analyse van zware metalen is in-line verricht. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de wijze waarop de grond- en grondwatermonstername heeft plaatsgevonden wordt eveneens verwezen naar het gestelde in bijlage VI.

4.3 uitvoering veldwerk

Gezien de oppervlakte van het terrein en het onverdachte karakter zijn in totaal 8 grondboringen uitgevoerd (B1 t/m B8). Alle boringen zijn uitgevoerd tot een minimale diepte van 0,5 m-mv. De boringen zijn representatief verspreid over de onderzoekslocatie. Ten behoeve van het onderzoek naar de kwaliteit van de ondergrond zijn in totaal 2 boringen (B6 en B7) doorgezet tot een diepte van 2,0 m-mv. Ten behoeve van het grondwateronderzoek is boring B6 doorgezet tot een diepte van minimaal 1,5 meter beneden de actuele grondwaterstand waarna in het betreffende boorgat een peilbuis is geplaatst.

De grondwaterstand bevond zich ten tijde van de uitvoering van de veldwerkzaamheden op een diepte van 1,5 m-mv.

De onderzoekspunten zijn uitgepast / zijn ingemeten ten opzichte van de op locatie gesitueerde bebouwing danwel perceelgrenzen. Op de situatietekening (bijlage II) zijn de onderzoekspunten weergegeven.

6. Laboratoriumonderzoek

6.1 opzet laboratoriumonderzoek

De grond- en grondwatermonsters worden in het laboratorium, conform de NEN 5740, geanalyseerd volgens AS SIKB 3000 en onderliggende protocollen.

Voor de samenstelling van de (meng)monsters ten behoeve van het laboratoriumonderzoek wordt verwezen naar het gestelde in onderstaande tabel 2. De analysecertificaten zijn opgenomen onder bijlage IV.

Tabel 2: Samenstelling mengmonsters.

MONSTER		TRAJECT		ANALYSE	BIJZONDERHEDEN
meng-monster	boring nummer	aanvang (m-Mv)	einde (m-Mv)	pakket-nummer	bodemlaag
MM1	B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 en B8	0,00	0,50	A	bovengrond
MM2	B6	0,60	0,90	A	ondergrond
		1,00	1,50		
		1,50	2,00		
	B7	0,50	0,80		
		0,90	1,50		
		1,50	2,00		
W6	B6	2,50	3,50	B	grondwater

Voor de samenstelling van de betreffende analysepakketten wordt verwezen naar onderstaande paragraaf 6.2.

6.2 samenstelling analysepakketten

Hieronder is de samenstelling van de analysepakketten weergegeven:

pakket A (grond NEN 5740):

- zware metalen: barium, cadmium, cobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink;
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10 leidraad);
- polychloorbifenylen (PCB);
- minerale olie (GC);
- lutum en organische stof.

pakket B (grondwater NEN 5740):

- zware metalen: barium, cadmium, cobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink
- vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen;
- vluchtige broomhoudende koolwaterstoffen;
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (incl. naftaleen en styreen);
- minerale olie.

Bij de beoordeling van deze waarden speelt de lokale verontreinigings situatie en het toekomstige gebruik van de onderhavige locatie een belangrijke rol. Onder de lokale verontreinigings situatie worden die factoren verstaan die van belang zijn voor de mate van en de mogelijkheid tot verspreiding van de verontreiniging naar de omgeving. Het gebruik van de bodem speelt mede een rol bij de bepaling van de mate van eventueel gevaar voor de volksgezondheid of het milieu. Hierbij wordt bijvoorbeeld onderscheid gemaakt tussen enerzijds de meer kwetsbare gebieden, zoals woon-, werk-, en andere verblijfsgebieden, waterwingebieden en natuurgebieden en de minder kwetsbare gebieden, zoals bijvoorbeeld industrieterreinen of gronden met een infrastructurele bestemming.

7.2 toetsingsresultaten

De resultaten van de het laboratoriumonderzoek zijn getoetst aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden uit de Wet bodembescherming. In de navolgende toetsingstabellen 3 (grond) en 4 (grondwater) is aangegeven in welke mate de geanalyseerde stofparameters deze waarden overschrijden.

RESULTATEN LABORATORIUMONDERZOEK

Tabel 4: Analyseresultaten grondwater in µg/l (toetsing streef- en interventiewaarden)

Monsternummer	W6	
Datum	21-5-2012	
pH	6,79	
Ec (µS/cm)	543	
GWS (cm-mv)	150	
Van (cm-mv)	200	
Tot (cm-mv)	300	
Barium [Ba]	130	*
Cadmium [Cd]	< 0,80	
Kobalt [Co]	< 20	
Koper [Cu]	< 15	
Kwik [Hg]	< 0,05	
Lood [Pb]	< 15	
Molybdeen [Mo]	< 5,0	
Nikkel [Ni]	< 15	
Zink [Zn]	< 65	
Benzeen	< 0,20	
Ethylbenzeen	< 0,50	
Tolueen	< 0,50	
meta-/para-Xyleen (som)	< 0,20	
ortho-Xyleen	< 0,10	
Xylenen (som)	n.a.	----
Xylenen (som, 0.7 factor)	< 0,21	
Styreen (Vinylbenzeen)	< 0,50	
Naftaleen	< 0,050	
Dichloormethaan	< 0,20	
Trichloormethaan (Chloroform)	< 0,50	
Tetrachloormethaan (Tetra)	< 0,10	
1,1-Dichloorethaan	< 0,50	
1,2-Dichloorethaan	< 0,50	
1,1,1-Trichloorethaan	< 0,10	
1,1,2-Trichloorethaan	< 0,10	
Vinylchloride	< 0,20	
1,1-Dichlooretheen	< 0,10	
cis-1,2-Dichlooretheen	< 0,10	
trans-1,2-Dichlooretheen	< 0,10	
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	n.a.	----
1,2-Dichloorethenen (som, 0.7 fact	< 0,14	
Dichloorethenen (som)	n.a.	----
Dichloorethenen (som, 0.7 factor)	< 0,21	
Trichlooretheen (Tri)	< 0,50	
Tetrachlooretheen (Per)	< 0,10	
1,1-Dichloorpropaan	< 0,20	
1,2-Dichloorpropaan	< 0,20	
1,3-Dichloorpropaan	< 0,20	
Dichloorpropaan	n.a.	----
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+	< 0,42	
Tribroommethaan (bromoform)	< 0,50	
Minerale olie C10 - C40	< 100	
Minerale olie C10 - C12	< 20	
Minerale olie C12 - C16	< 20	
Minerale olie C16 - C20	< 10,0	
Minerale olie C20 - C24	< 10,0	
Minerale olie C24 - C28	< 10,0	
Minerale olie C28 - C32	< 10,0	
Minerale olie C32 - C36	< 10,0	
Minerale olie C36 - C40	< 10,0	

Toetsing conform het toetsingskader van VROM (circulaire bodemsanering d.d. 1 april 2009)

De gehalten zijn als volgt geclassificeerd:

- geen toetsnorm aanwezig
- * het gehalte is groter dan de streefwaarde
- ** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde
- *** het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- niet geanalyseerd
- n.a. niet aangetroffen

RESULTATEN LABORATORIUMONDERZOEK

de lucht en reageert heftig met water en alcohol. Op commerciële basis wordt barium geproduceerd door elektrolyse van gesmolten bariumchloride. De belangrijkste toepassingen van barium zijn bougies, als gasvanger in vacuümbuizen en fluorescentielampen. Verder worden bariumnitraat en bariumchloraat gebruikt in vuurwerk om gekleurde lichteffecten te genereren.

De verhoogd aangetroffen concentraties zware metalen kunnen zowel veroorzaakt zijn door menselijk handelen als door een natuurlijk voorkomen van desbetreffende stoffen. De verhoogde gehalten kunnen ons inziens, vanwege het ontbreken van bronlocaties op het terrein, als verhoogde achtergrondwaarden worden beschouwd.

Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), welke licht verhoogd zijn aangetroffen in de bovengrond, ontstaan bij de onvolledige verbranding of verkooling van diverse koolstof bevattende materialen. Daartoe behoren onder andere fossiele brandstoffen zoals olie, benzine en hout. In woon- en werkgebieden, waar in de regel veel activiteiten plaatsvinden, worden over het algemeen voor polycyclische aromatische koolwaterstoffen (licht) verhoogde concentraties gemeten. Deze verhoogde concentraties worden met name veroorzaakt door verwarmingssystemen (open haard, allesbrander etc.) en het wegverkeer (roetdeeltjes in uitlaatgassen). Het gemeten gehalte geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de voorgenomen voorgenomen herbestemming van de voormalige woning tot recreatiewoning.

8.3 aanbevelingen / aandachtspunten

Wij adviseren u bij een eventuele ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. De aangetroffen lichte verontreiniging in de grond kan bij eventuele afvoer van grond beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Afhankelijk van de kwaliteit, hoeveelheid en beoogde bestemming van de vrijkomende grond kan worden overwogen een partijkeuring op de grond uit te voeren om de hergebruiksmogelijkheden te bepalen.



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl



Quicksan Flora en Fauna Steuerinkstraat 71 Gaanderen

Aanleiding: herbestemming tot recreatiewoning
Opdrachtgever: Fam. M. Koster

Colofon

Opdrachtgever	: Fam. M.H. Koster
Projectleider	: dhr. M.H. Koster
Datum	: 29 mei 2012
Status	: concept (tbv beoordeling bevoegd gezag)
Rapportnummer	: PBO 12052901
Opgesteld door	: ing. J.H.B. Oosterink

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2. Doel.....	4
1.3. Verantwoording.....	4
2. Flora- en faunawet.....	5
2.1. Wetgeving en verplichtingen	5
2.2. Algemene maatregel van Bestuur.....	7
2.3. Gedragscodes.....	8
3. Werkwijze en inspanning.....	9
4. Bureauonderzoek.....	11
5. Veldonderzoek.....	16
Algemene typering ecotoop	16
5.1 Vaatplanten.....	20
5.2 Zoogdieren.....	20
Grondgebonden zoogdieren.....	20
Vleermuizen.....	21
Marterachtigen.....	21
Eekhoorn.....	21
5.3 Vogels.....	22
5.4 Amfibieën en vissen.....	22
5.5 Reptielen.....	22
5.6 Libellen en dagvlinders.....	22
5.7 Overige ongewervelden.....	22
6. Het plan.....	23
7. Toetsing aan de Flora- en faunawet.....	24
7.1. Vaatplanten, amfibieën, vissen, reptielen, libellen en dagvlinders en Ongewervelden.....	24
7.2 Zoogdieren	
Grondgebonden zoogdieren.....	24
Vleermuizen.....	24
Marterachtigen.....	24
7.3 Vogels.....	24
8. Conclusies en aanbevelingen.....	25

Bijlagen:

1. Tabellen Flora- en faunawet;
2. Modulaire soortenlijst inventarisatie plangebied.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie M. Koster heeft het voornemen tot herbestemming van de voormalige woonboerderij, Steverinkstraat 71 te Gaanderen tot recreatiewoning (hierna "bouwplan Koster"). Hiervoor wordt de oude en in vervallen staat verkerende woning gerenoveerd en geschikt gemaakt voor de nieuwe bestemming. Recent is op het perceel een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Het hergebruik van de oude woonboerderij als recreatiewoning draagt bij aan het behoud van cultuurhistorische bebouwing in de buurtschap Gaanderheide.

Gezien nationale en internationale regelgeving is het noodzakelijk onderzoek te doen naar beschermde flora en fauna. Voor goed veldonderzoek is het mede noodzakelijk te weten welke flora en fauna potentieel (kunnen) voorkomen op het onderhavig onderzoeksgebied.

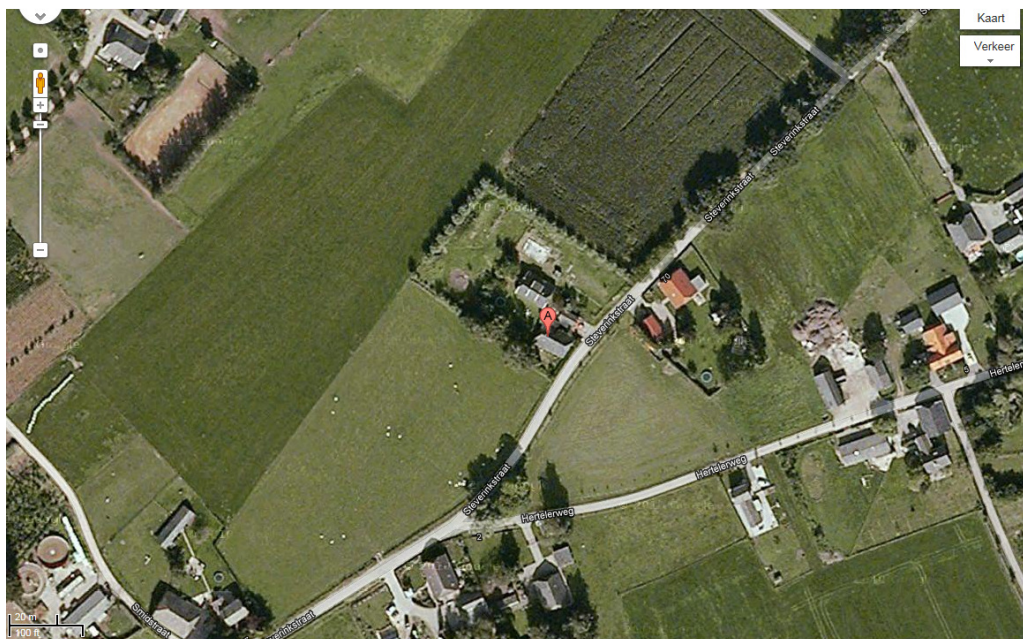
1.2 Doel

Met het opstellen van deze quickscan worden de volgende vragen beantwoord:

- Welke, middels de Flora- en faunawet beschermde, flora en fauna komen potentieel voor op het onderzoeksgebied?
- Welke negatieve effecten kan de potentieel aanwezige flora en fauna ondervinden van de ingreep?
- Is, gelet op de mogelijke negatieve effecten, het uitvoeren van de ingreep een overtreding van de Flora- en faunawet?

1.3 Verantwoording

Door projectleider/opdrachtgever M.H. Koster is aan Planburo Oosterink, Adviseurs voor Ruimtelijke Inrichting en Beheer uit Gaanderen gevraagd de Quickscan uit te voeren. Dit rapport is de weerslag van het bureauonderzoek, de veldinventarisatie en de ecologische beoordeling van het plan.



Locatie: Steverinkstraat 71 Gaanderen bron: Google Earth

2. Flora- en faunawet

2.1 Wetgeving en verplichtingen

In het kader van de Flora- en faunawet moeten de gevolgen van een wijziging in de ruimtelijke ordening worden onderzocht en zo nodig nadelige gevolgen voorkomen of gecompenseerd worden.

De Flora en Fauna van Nederland is beoordeeld en gerubriceerd op zeldzaamheid en de bedreiging van het voortbestaan. De bedreigde soorten staan aangegeven op een zogenaamde "rode lijst" van het IUCN. Rode lijst soorten zijn planten en dieren die uit Nederland verdwenen zijn of dreigen te verdwijnen. De actuele lijst omvat 3363 soorten die verder in tabellen zijn gerubriceerd met beschermingscategorieën.

Voor de Flora- en faunawet geldt dat vaste rust- en verblijfplaatsen van bepaalde soorten zijn beschermd. De Flora- en faunawet maakt onderscheid in drie beschermingscategorieën. Iedere categorie heeft zijn eigen ontheffingsmogelijkheden en toetsingscriteria. Bij het onderzoek is in beeld gebracht of er vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingscategorieën. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend werkt. Broedvogels en vleermuizen zijn soortgroepen uit de strengste beschermingscategorie. Voor de overige soortgroepen is de beschermingsstatus afhankelijk van de soort.

Broedvogels

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn wettelijk beschermd en vallen onder de strikt beschermde klasse (soorten tabel 3). De Flora- en faunawet regelt onder meer de bescherming van vogels in het broedseizoen: het verstoren van broedende vogels en jongen, of het vernielen van nesten en eieren is verboden. In de meeste gevallen is een overtreding gemakkelijk te voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of de broedgelegenheid buiten het broedseizoen te verwijderen. Nesten van huismus, steenuil, sperwer, ransuil, kerkuil, boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, ooievaar, oehoe, roek, slechtvalk, wespendif en zwarte wouw zijn het gehele jaar beschermd. Het betreffen soorten uit de beschermingscategorieën 1 t/m 4 van de aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen (bron: Dienst Regelingen, 25 augustus 2009). De nestplaats, bomengroep of boomholte van een deel van deze soorten worden ook buiten het broedseizoen gebruikt. Een ander deel van deze soorten maken enkel gebruik van door andere vogelsoorten gemaakte nestgelegenheid, of maken ieder jaar gebruik van hetzelfde nest (of dezelfde nestlocatie). Daarnaast is er een aantal soorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, ondanks dat de soort ieder jaar op dezelfde plek terugkeert om te broeden (beschermingscategorie 5). Van deze soorten wordt verondersteld dat ze over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Voorwaarde hierbij is dat er in de directe omgeving wel geschikt habitat aanwezig is. Voorbeelden hiervan zijn spechtensoorten, huiszwaluw, boerenzwaluw, ekster, bosuil, torenvalk en holenbroeders als boomkruiper, koolmees en bonte vliegenvanger. Nestlocaties van soorten uit de beschermingscategorie 5 zijn in uitzonderlijke gevallen ook buiten het broedseizoen beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten genieten zowel binnen de Flora- en faunawet als binnen de Natuurbeschermingswet een strikte bescherming. Alle vleermuissoorten staan vermeld in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Dit betekent dat ze beschermd zijn tegen verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen. Onder deze vaste rust- en verblijfplaatsen wordt verstaan: "het gehele systeem waarvan

een populatie gebruik maakt tijdens de jaarcyclus van de soort". Dit houdt in dat niet alleen alle verblijfplaatsen maar ook de verbindingen hiertussen (vliegroutes) en de foerageergebieden bescherming genieten. Vleermuizen zijn streng beschermd omdat ze erg kwetsbaar zijn. De afgelopen vijftig jaar zijn sommige soorten erg zeldzaam geworden of geheel verdwenen. Wanneer overwinterende dieren worden verstoord, is de kans groot dat ze sterven omdat ze dan teveel van hun vetreserve gebruiken. Maar al te vaak worden bomen gekapt en oude gebouwen gerenoveerd of gesloopt. Als zich hierin een vleermuiskolonie bevindt, heeft dat grote gevolgen voor de vleermuisstand in de wijde omgeving. Omdat ze meestal maar één jong per jaar krijgen, kan herstel erg lang duren. Vleermuizen kunnen zelf geen verblijfplaatsen maken en zijn dus afhankelijk van bestaande verblijfplaatsen. Daarnaast hebben ingrepen in het landschap ook negatieve gevolgen doordat foerageergebieden en vliegroutes, waar vleermuizen jaren achtereen gebruik van maken, verdwijnen. De impact die een ingreep kan hebben verschilt sterk per situatie en per soort waardoor meestal gedetailleerde gegevens nodig zijn om een passend advies te geven.

Algemene zorgplicht

Voor de incidenteel te verwachten grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt een algehele vrijstelling van de Flora- en faunawet met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkelingen en herinrichting die plaats zullen vinden op de onderzoekslocatie. Dit neemt niet weg dat aan de algemene zorgplicht moet worden voldaan. Deze zorgplicht houdt in dat een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen nadelige gevolgen voor de fauna kunnen ontstaan, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen om de nadelige gevolgen te voorkomen." Onder de Flora- en Faunawet zijn ongeveer 500 van de 36.000 soorten in Nederland aangewezen als beschermde dier- of plantensoort.

Overzicht aantallen wettelijk beschermde dier- en plantensoorten per klasse

	Aantal beschermde soorten
Ongewervelde dieren	
Kreeftachtigen	1
Weekdieren	2
Kevers	5
Mieren	4
Libellen	8
Dagvlinders	26
Gewervelde dieren	
Vissen	12
Amfibieën	16
Reptielen	7
Zoogdieren,	65
waarvan Vleermuizen	17
Vogels	vrijwel allemaal
Planten	
Vaatplanten	102

2.2. Algemene maatregel van Bestuur

Op 23 februari 2005 is de zogenaamde Algemene Maatregel van Bestuur "AmvB art. 75" van de Flora- en faunawet in werking getreden. In dit besluit is een vrijstelling voor specifieke activiteiten en soorten geregeld. Tevens introduceert de AmvB de gedragscode. Ten aanzien van ontheffingen en gedragscodes bij ruimtelijke ingrepen is de lijst omgezet in een indicatievelijst die als hulpmiddel fungeert bij het inventariseren.

De AmvB verdeelt alle beschermde soorten (op uitzondering van de vogels) in drie tabellen.

De meer algemeen voorkomende beschermde soorten staan in tabel 1, de overige beschermde soorten staan in tabel 2 en de strikt beschermde soorten staan in tabel 3. Voor de vogelsoorten geldt een andere regeling. Per brief van 25 augustus 2009 heeft bevoegd gezag laten weten nieuw beleid te hebben met betrekking tot vogels. Onlangs is de gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector goedgekeurd. Hierin staat een aangepaste lijst met jaarrond beschermde vogelnesten.

In de praktijk zijn in beginsel alle vogels en nesten beschermd.

Tabel 1

Voor soorten die opgenomen zijn in tabel 1 geldt een algehele vrijstelling wanneer de werkzaamheden vallen onder:

- bestendig beheer en onderhoud, ook in landbouw en bosbouw;
- bestendig gebruik;
- ruimtelijke ontwikkeling en inrichting;

Wanneer de werkzaamheden niet onder een van deze categorieën vallen en er is een negatief effect op de soorten uit tabel 1, dan dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Deze wordt dan, door bevoegd gezag, onderworpen aan een lichte toets. Het toetsingscriterium daarbij is of de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in het geding is en of de activiteit een redelijk doel dient.

Tabel 2

De soorten zoals opgenomen in tabel 2 zijn strenger beschermd. Hierbij geldt een vrijstelling mits gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Vallen de werkzaamheden niet onder de bij tabel 1 genoemde categorieën of wordt niet gewerkt volgens een gedragscode, dan moet een ontheffing aangevraagd worden. Deze wordt, net als de soorten van tabel 1, onderworpen aan een lichte toets.

Tabel 3

De soorten uit tabel 3 zijn de zwaarst beschermde soorten. Ook wanneer werkzaamheden vallen onder een van de bij tabel 1 genoemde categorieën, geldt niet zonder meer een vrijstelling. Enkel bij bestendig beheer en onderhoud is een vrijstelling mogelijk wanneer gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Bij negatieve effecten op beschermde soorten die ontstaan bij werkzaamheden die in een van de andere categorieën vallen zijn deze ontheffingsplichtig. Voor het verstrekken van een ontheffing worden deze onderworpen aan de zware toets. Dit houdt in dat:

- Er mag geen andere bevredigende oplossing voor de geplande activiteit zijn;
- De activiteit mag er niet voor zorgen dat er afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- Er moet sprake zijn van een in of bij de wet genoemd belang.
- Bij soorten van Bijlage IV van de Habitatrichtlijn moet tevens sprake zijn van een door de Habitatrichtlijn erkend belang;

- dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
- de bescherming van flora en fauna;
- de openbare veiligheid.

Vogels

Per brief van 25 augustus 2009 heeft bevoegd gezag laten weten nieuw beleid te hebben met betrekking tot vogels. Onlangs is de gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector goedgekeurd. Hierin staat een aangepaste lijst met jaarrond beschermde vogelnesten. Voor ontheffingen en gedragscodes bij ruimtelijke ingrepen is de lijst omgezet in een indicatieve lijst die als hulpmiddel fungeert bij het inventariseren.

2.3. Gedragscodes

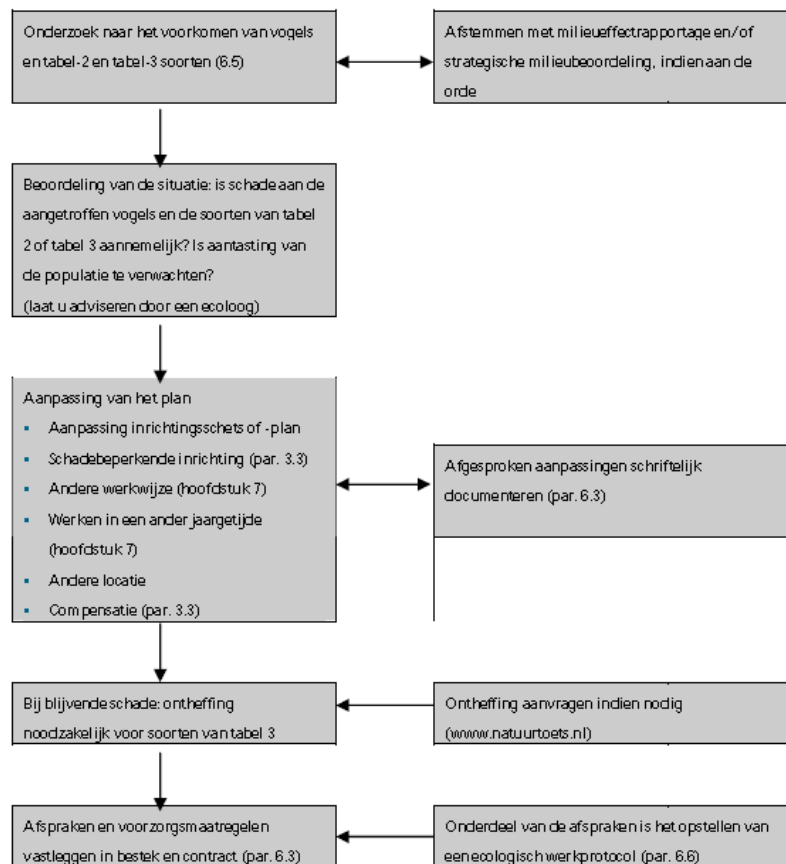
Werken volgens een gedragscode kan een vrijstelling van soorten op tabel 2 en tabel 3 geven. Hiervoor dient echter gewerkt te worden volgens een door de minister vastgestelde gedragscode.

Bij het onderhavige project is de gedragscode van Bouwend Nederland het meest toepasselijk.

De gedragscode geeft richtlijnen voor natuurvriendelijk grondwerk en bouwen en beschrijft hoe om te gaan met de ecologische kwaliteiten van het gebied.

5.5.2

STAPPENSHEMA 2: LOCATIEONTWIKKELING



Stappenschema uit de gedragscode "Bouwend Nederland"

3. Werkwijze en inspanning

Op 24 mei 2012 is het onderzoeksgebied aan de Steverinkstraat 71 te Gaanderen bezocht door J.H.B. Oosterink. Er is gekeken naar de aanwezige ruimtelijke structuren en de ecotopen op en rond het onderzoeksgebied.

Voor het (veld)onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende hulpmiddelen:

Batdetector:



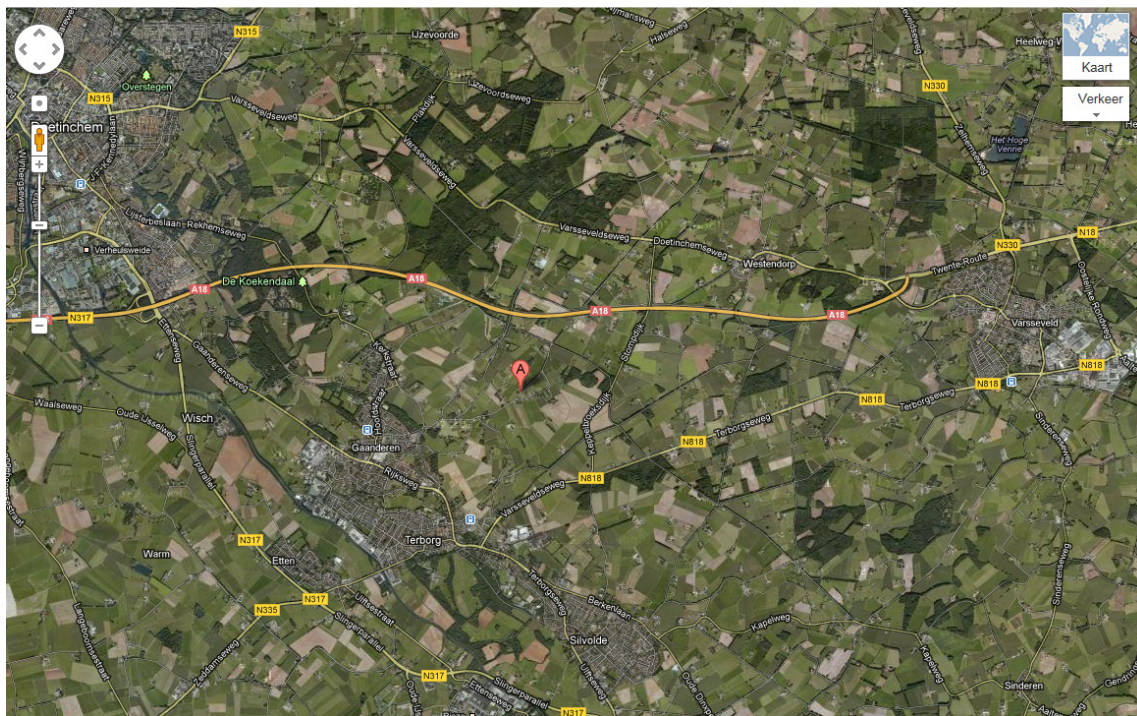
Met een "bat-detector" - meting van ultrasone geluidsbronnen - is de woning en het perceel onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen.

Speurhond:



Met een speciaal op de signalering van marterachtigen getrainde JR terriër is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde fauna. Vervolgens zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Door middel van een literatuuronderzoek is gekeken welke beschermde flora en fauna in de ruime omgeving van het onderzoeksgebied is waargenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de meest recente verspreidingsatlassen (al dan niet online), de literatuurlijst op www.zoogdiervereniging.nl en is gezocht naar onderzoeksrapporten via Google.
2. Aan de hand van het veldbezoek en de geraadpleegde literatuur is op basis van expert judgement een inschatting gemaakt welke beschermde flora en fauna en bijbehorende functies potentieel op het onderzoeksgebied voorkomen.
3. In samenspraak met de opdrachtgever is de ingreep in kaart gebracht en omschreven.
4. Op basis van de beschreven ingreep is een inschatting gemaakt of een negatief effect op de potentieel aanwezige soorten en functies redelijkerwijs te verwachten is.
5. Uiteindelijk zijn de mogelijke negatieve effecten getoetst aan de Flora- en faunawet.



Regionale ligging plangebied Steverinkstraat 71, Gaanderen

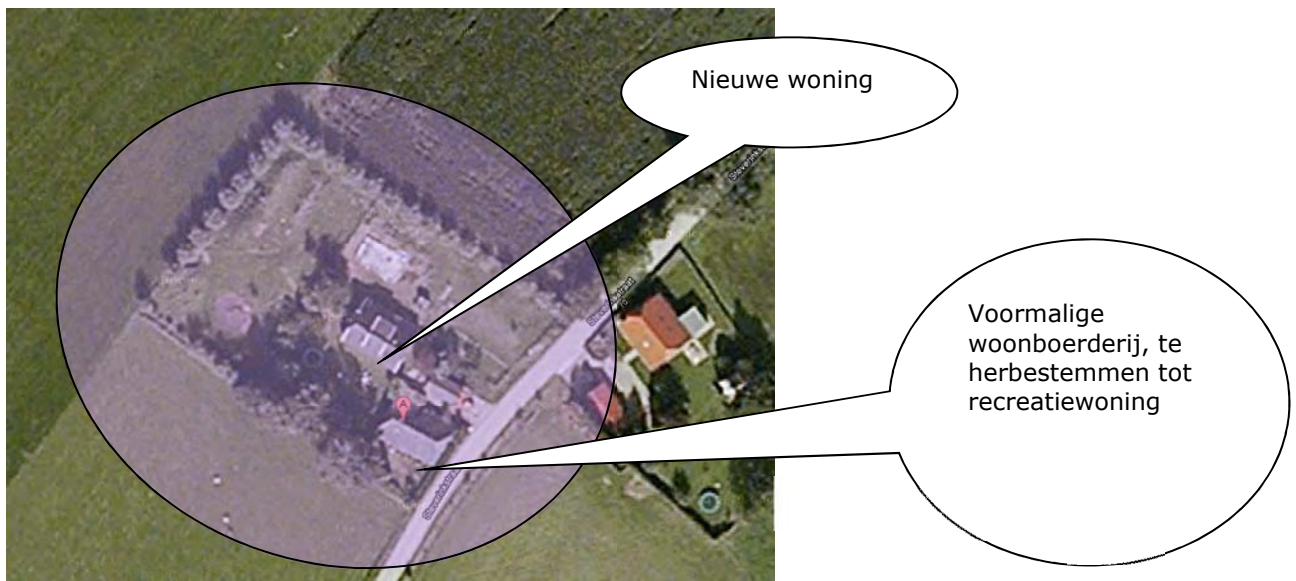
4. Bureauonderzoek

Het onderzoeksgebied ligt ca. 1500 meter ten noordoosten van de bebouwde kom van Gaanderen en ca. 1 km. ten zuiden van de snelweg A18 in het buitengebied van de gemeente Doetinchem.

Het project betreft de herbestemming van een voormalige woonboerderij tot recreatiewoning en bijkomende verbouwing/restauratie.

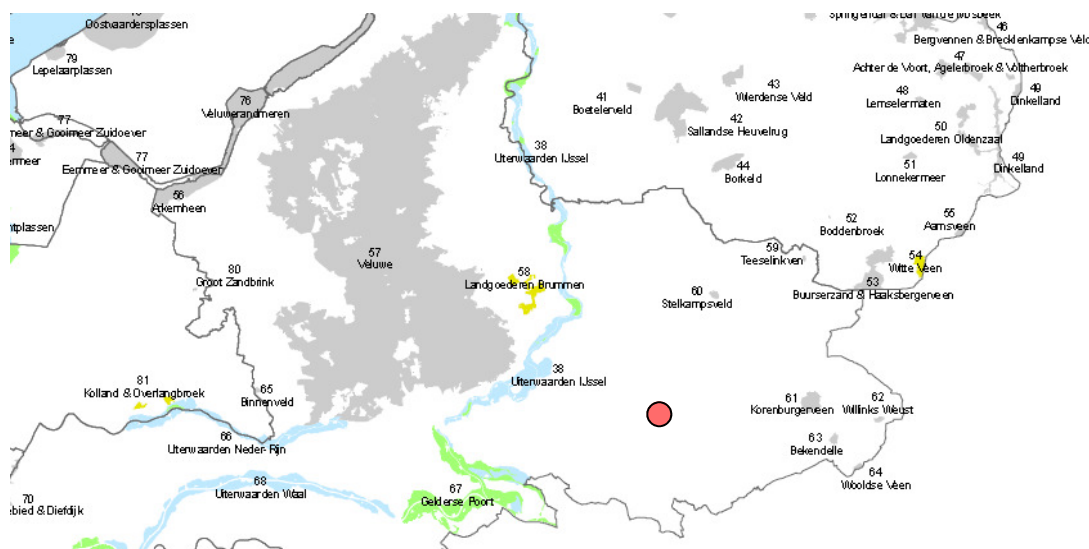
Het object ligt op een particulier perceel met een nieuwe woning met bijgebouw. De kavel is landschappelijk ingericht met diverse landschappelijke bosjes, bomen, een hoogstamvruchtboomgaard en hagen.

De bestaande situatie betreft een voormalige woonboerderij direct grenzend aan de Steverinkstraat en een naastgebouwde nieuwe woning met bijgebouw.



Bestaande situatie plangebied Steverinkstraat 71, Gaanderen

Het plangebied valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de Natura 2000 gebieden. Dit zijn de grotere natuurgebieden waaronder voor Oost Nederland het rivierengebied en de Veluwe. Daarnaast zijn er kleinere Natura gebieden.



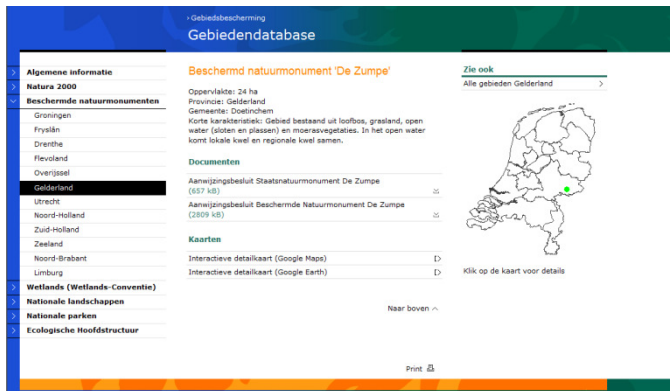
Natura 2000 gebieden regio Achterhoek en omliggend

Het plangebied tussen de Natura gebieden:

- Gelderse Poort (67);
- Korenburgerveen (61);
- Uiterwaarden IJssel (38)

De afstand van het plangebied tot het meest nabije Natura 2000 gebied is meer dan 10 kilometer. Het initiatief heeft geen invloed op Natura 2000 gebieden.

Het meest nabije beschermde natuurmonument is "De Zumpe". Deze ligt op ca. 4 km. van het plangebied ten oosten van Doetinchem. Het initiatief heeft geen invloed op dit natuurmonument.



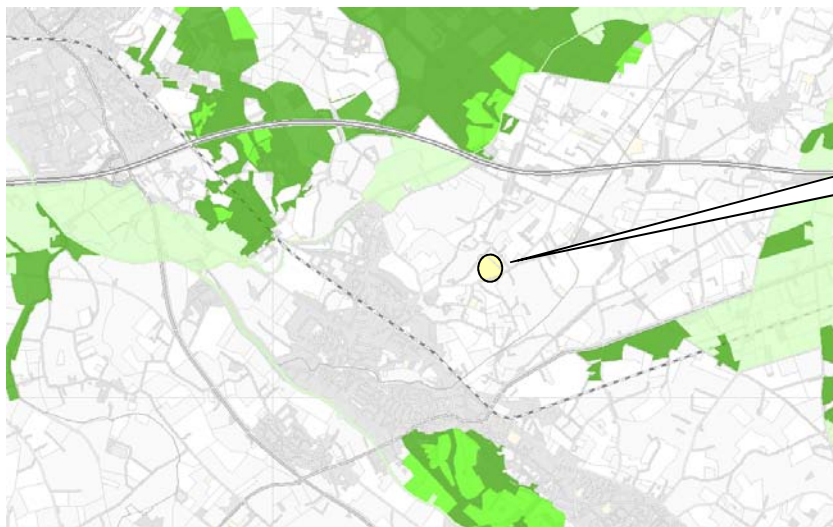
Uitsnede gebiedendatabase: natuurmonument Zumpe

Nieuwe aanpak Natura 2000: 10 puntenplan (afhankelijk van doorgang wetgeving)

Een van de punten is:

- het afschaffen van het nationaal beschermingsregime voor beschermde natuurmonumenten. Het grootste deel van deze natuurmonumenten ligt nu binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS);

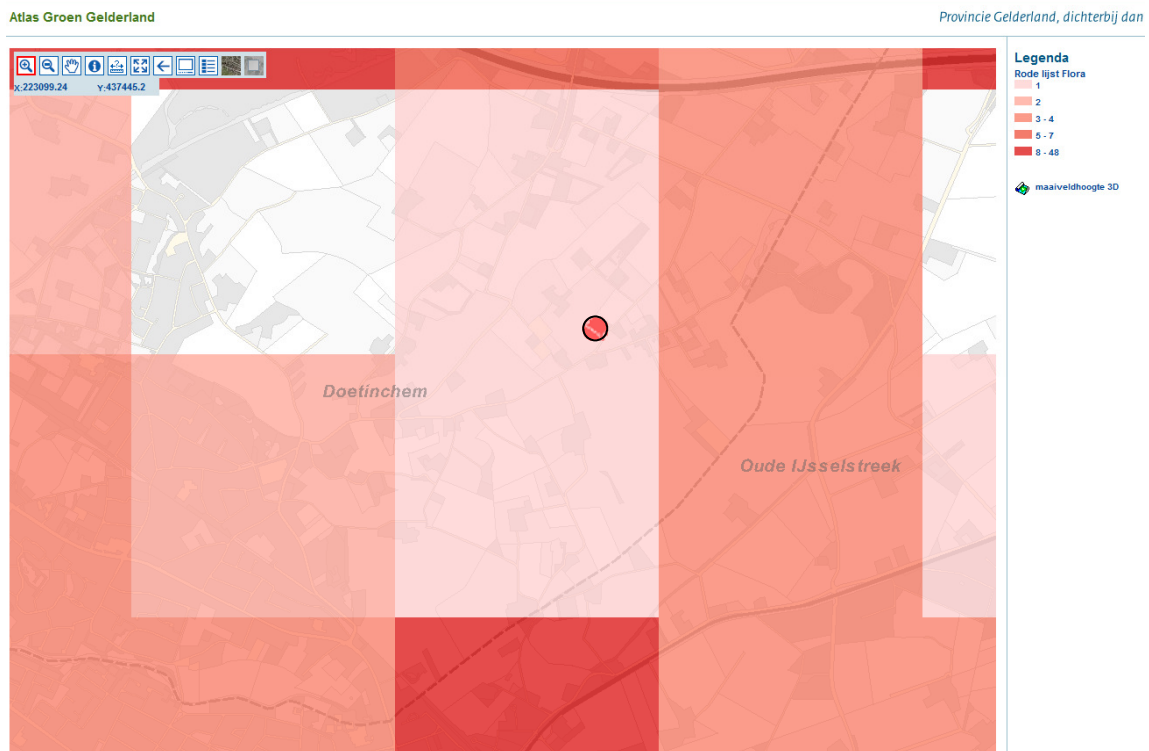
Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zowel buiten de kerngebieden als buiten de ecologische verbindingzones.



Overzichtskaart EHS Provincie Gelderland, fragment Doetinchem oost

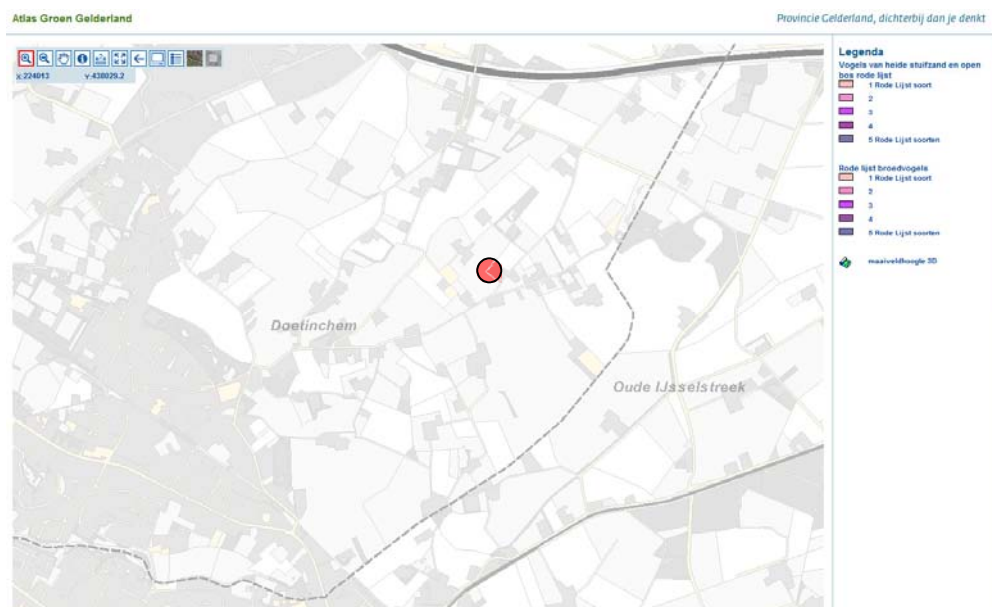
Verspreidingsatlas en databases

Op basis van de database kunnen ten aanzien van de flora mogelijk een (1) (rode lijst) soorten worden.



Uitsnede "Groene Atlas van Gelderland", rode lijst soorten flora

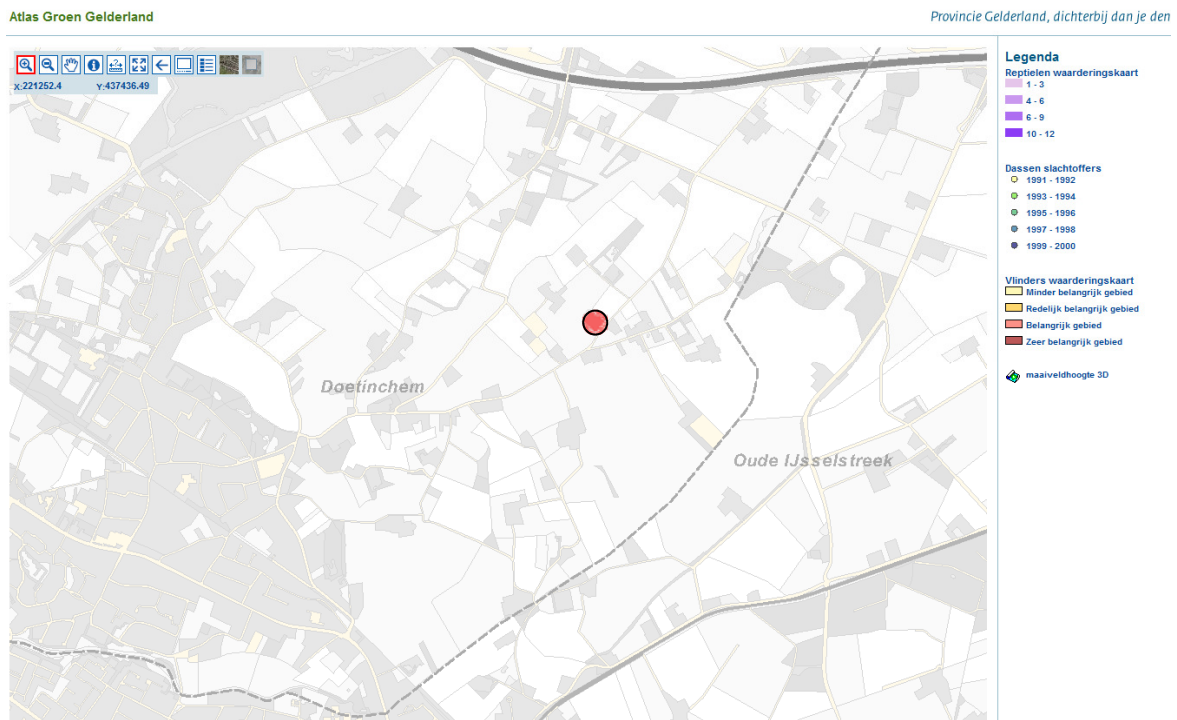
Ten aanzien van beschermde broedvogels hoeven voor het plangebied geen soorten te worden verwacht.



Uitsnede "Groene Atlas van Gelderland", rode lijst soorten broedvogels

Op het plangebied is geen open water waardoor beschermde aan watermilieus gerelateerde fauna kan worden uitgesloten.

Ten aanzien van reptielen, dassen en vlinders hoeven voor het plangebied op basis van de Atlas Groen Gelderland geen ecologische kwaliteiten te worden verwacht.



Uitsnede "Groene Atlas van Gelderland", rode lijst soorten reptielen, dassen en vlinders

Een **ecotoop** of [landschapselement](#) is het kleinste, [ecologisch](#) nog onderscheidbare gebied in een ecologisch classificatiesysteem van [landschappen](#). Het vertegenwoordigt een relatief homogene, ruimtelijke gebiedseenheid met eigenschappen voor het meten en vastleggen van de gebiedsstructuur, functie en verandering.

Voor het plangebied zijn de ecotopen te definiëren als:

- Landelijke woning/erf (intensief beheer).

Voor deze ecotoop hoeft op voorhand geen bijzondere of afwijkende strategie te worden gevolgd.

5. Veldonderzoek

Op basis van de aanwezige ecotopen is een beoordeling gemaakt welke beschermde flora en fauna mogelijk op het onderzoeksgebied voorkomt. Aangezien onderhavige activiteit in de categorie ruimtelijke ordening valt wordt in dit hoofdstuk enkel van soorten uit tabel 2 en 3 een beoordeling gemaakt (zie bijlage tabellen).

Algemene typering ecotoop:

Het plangebied betreft de ecotoop "Landelijke woning/erf (intensief beheer)" en ligt in de landelijke agrarische buurtschap "Gaanderheide". De omgeving van het plangebied heeft een gemengd grondgebruik van agrariërs en "hobby-boeren". Rond het plangebied liggen weiden en akkers en enkele bosjes. Op het perceel zijn beplantingen aanwezig van vooral inheems materiaal met enkele coniferen en sierheesters direct nabij de woning. Op het erf is een grindverharding aanwezig. De nieuwbouwwoning en het voormalige woonhuis zijn landschappelijk ingepast met (vrucht)bomen en hagen. Een deel van de beplantingen is ouder, een ander deel recent geplant (waaronder vruchtbomen en hagen).

Het voormalige woonhuis staat zeer dicht op de Steverinkstraat. De constructie is geheel in orde, echter door scheefliggende dakpannen en door het ontbreken van dakbeschot zitten er diverse openingen in de kap tussen de scheefliggende pannen. De woning zal ingrijpend worden gerenoveerd met een nader vast te stellen restauratieplan.



Algemeen beeld voormalige boerderijwoning Steverinkstraat 71 Gaanderen.



Alle landschappelijke beplantingen rond de woning blijven behouden. Alleen wat oude sierheesters en coniferen worden verwijderd. Er worden geen bomen gekapt. In de inheems samengestelde bosjes op het perceel bevinden zich nog een aantal extensief gebruikte houten schuurtjes en is een stapel snoei- en brandhout aanwezig.



Stapel snoeihout en half overgroeide houten opstallen

Alle beplantingen en opstallen zijn in dit veldonderzoek beschouwd. De vegetatie op het terrein betreft deels inheemse houtsoorten, de kruidenvegetatie betreft behalve gazon/gras vooral storingsplanten zoals brandnetel, kleeftkruid en zevenblad. Een modulaire lijst van tijdens het veldwerk aangetroffen (inheemse) planten is als bijlage toegevoegd.

5.1. Vaatplanten

Op het plangebied konden op basis van het bureauonderzoek eventueel een (1) beschermde vaatplant(en) worden verwacht maar deze is/zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. De vegetatie is zeer beperkt in ecologische kwaliteit met slechts algemene soorten en storingsplanten. Zie soortenlijst op bijlage.



Algemeen beeld: houtige beplantingen met verruigde kruidenvegetatie

5.2. Zoogdieren

Grondgebonden zoogdieren

De verspreiding van de grote bosmuis, veldspitsmuis en de eikelmuis ligt in de directe omgeving van Winterswijk, Twente, Zeeuws-Vlaanderen of in Zuid-Limburg.

De noordse woelmuis heeft een zeer natte kruidenrijke vegetatie. De waterspitsmuis is gebonden aan schone wateren.

Derhalve kan gesteld worden dat deze soorten niet binnen het plangebied zullen voorkomen. Er zijn ook geen indicaties voor verblijfplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen.

Ook de voormalige woning en de opstallen en ruigten zijn onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. Er is geen verblijf van beschermde soorten geconstateerd.



Naspeuring verblijfplaatsen beschermde fauna op het perceel en binnen het gebouw.

Vleermuizen

De bomen op en rond het perceel en langs de Steverinkstraat zijn in principe geschikt als vliegroute en foerageergebied voor een aantal vleermuissoorten. Ook zijn er in principe voldoende schuilplaatsen op het plangebied in de houtenschuurtjes en onder dakoverstekken en in het gebouw door de leegstand en de vele openingen in het dak. Het hele gebouw en de beplantingen op en rond het perceel zijn onderzocht met een bat-detector. Er zijn geen geluiden van vleermuizen geregistreerd of andere sporen aangetroffen.

		Kraamverblijfplaats	Zomerverblijfplaats	Paarverblijfplaats	Winterverblijfplaats	Vliegroute	Foerageergebied
Gewone dwergvleermuis	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	x	x	x		x	x
Ruige dwergvleermuis	<i>Pipistrellus nathusii</i>						x
Rosse vleermuis	<i>Nyctalus noctula</i>					x	x
Laatvlieger	<i>Eptesicus serotinus</i>	x	x	?		x	x
Tweekleurige vleermuis	<i>Vespertilio murinus</i>						
Gewone grootoorvleermuis	<i>Plecotus auritus</i>	x	x			x	x
Watervleermuis	<i>Myotis daubentonii</i>						
Meervleermuis	<i>Myotis dasycneme</i>						
Franjestaart	<i>Myotis nattereri</i>						
Baardvleermuis	<i>Myotis mystacinus</i>						
Brandt's vleermuis	<i>Myotis brandtii</i>	x	x			x	x

x Komt potentieel voor
 Hiervan is geen ecologische informatie bekend
 ? informatie bekend

Tabel 1: Soort-functie matrix voor de potentieel voorkomende vleermuizen.



Alle ruimten in de woning zijn onderzocht, inclusief de zolder.

Marterachtigen

Op basis van de database-gegevens konden marterachtigen redelijkerwijs worden uitgesloten. Alle schuren en stapels van lossen materialen zijn met de hond aanvullend onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen. Er zijn geen sporen van de das of andere marterachtigen aangetroffen.

Eekhoorn

Op het onderzoeksgebied, in de bomen, beplantingen en hagen zijn geen nesten van de eekhoorn aangetroffen. Wel is aannemelijk dat de eekhoorn rond het plangebied voor zal komen.

5.3. Vogels

In de bomen rond het plangebied zijn diverse nesten van vogels waargenomen, vooral in de bosjes aan de westzijde van het plangebied. In een conifeer zit een nest van een houtduif. Alle nesten zijn van algemene broedvogels. In de schuurtjes zijn geen nesten van zwaluwen aangetroffen.



Nesten in knotwilgen en in een oude conifeer.

5.4. Amfibieën en vissen

Op het plangebied is geen aquatisch milieu aanwezig. De houtstapel op het perceel is tijdelijk en van recent snoeihout. Daarom kan de aanwezigheid van (overwinterende)

amfibieën worden uitgesloten. Tijdens het veldwerk zijn er ook geen amfibieën waargenomen.

5.5. Reptielen

In de ruigten op en rondom het plangebied kunnen in potentie reptielen voorkomen. Er zijn echter geen sporen van aanwezigheid aangetroffen.

5.6. Libellen en dagvlinders

Het plangebied is in potentie geen gebied voor libellen en dagvlinders door het ontbreken van vooral water en bloemrijke vegetaties. Gezien de aard van het plangebied (woonerf) kan de kans op het voorkomen van beschermde libellen en dagvlinders binnen het plangebied redelijkerwijs uitgesloten worden.

5.7. Overige ongewervelden

In het plangebied komen ongewervelden voor. Er zijn alleen algemene soorten slakken en wormen waargenomen. De kans op aanwezigheid van beschermde overige ongewervelden binnen het plangebied wordt klein geacht.



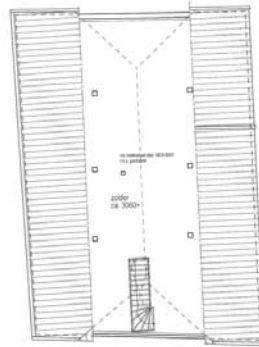
6. Het plan



De voormalige woonboerderij wordt op basis van een restauratieplan verbouwd.



beganegrand gewijzigd



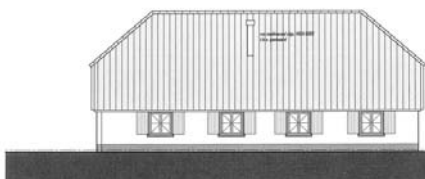
verdieping gewijzigd



linkergevel bestaand



voorgevel bestaand



linkergevel gewijzigd

- linker venster
- rechter venster
- glasramen, open architectuur
- glasramen met hout structuur



voorgevel gewijzigd

- nieuwe kozel in glas
- glasramen architectuur
- glas kozel met hout structuur

Situatie en aanzichten te verbouwen voormalige woonboerderij.

Bij de restauratie worden authentieke elementen toegevoegd/hersteld zoals kleinere glasramen, vensters en een grote "deeldeur".

De haag achter de woning tussen Steverinkstraat en de woning wordt verwijderd om de open relatie tussen weg en erf te herstellen.

7. Toetsing aan de Flora- en faunawet

Op basis van de resultaten en de ingreep is een toetsing op de Flora- en faunawet uitgevoerd. Hierdoor is duidelijk op welke soorten mogelijk een negatief effect optreedt en of hiervoor aanvullend onderzoek dan wel een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is.

7.1. Vaatplanten, amfibieën, vissen, reptielen, libellen en dagvlinders en ongewervelden

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit deze soortgroepen klein is. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. Betreffende deze soortgroepen zal door de uitvoer van de ingreep dan ook geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

7.2 Zoogdieren

Grondgebonden zoogdieren

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit deze soortgroepen redelijkerwijs uitgesloten kunnen worden. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. Betreffende deze soortgroepen zal de uitvoer van de ingreep zal dan ook geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvinden.

Vleermuizen

Uit de resultaten blijkt dat mogelijk enkele vleermuissoorten rond het onderzoeksgebied kunnen voorkomen. Deze zijn echter niet aangetroffen. De toetsing laat zien dat er geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen verwijderd worden. De planwijziging belemmert geen eventuele vliegroute langs de bomen of struweel op de rand van het plangebied.

Marterachtigen

Een potentieel negatief effect op de steenmarter kan redelijkerwijs uitgesloten worden.

7.3 Vogels

De inrichting van het plangebied wijzigt zich door het herstel en verbouwing en het gewijzigde gebruik van de voormalige woonboerderij. Rond de woning worden alleen wat sierheesters en coniferen verwijderd. De nestelgelegenheid voor vogels neemt per saldo niet of nauwelijks af door het gewijzigde gebruik van de woning.

Een negatief (blijvend) effect op soorten met een vaste rust- en/of verblijfplaats is redelijkerwijs uit te sluiten.

Er is geen sprake van een blijvend negatief effect op de biotoop voor vogels.

Indien de uitvoering in het broedseizoen plaats vindt dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezige broedvogels in de beplantingen van het plangebied. Alle nesten van vogels zijn beschermd wanneer deze in functie zijn. Er zullen eventueel vroegtijdig werende maatregelen moeten worden getroffen of activiteiten buiten het (verlengde) broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Indien vroegtijdig maatregelen worden getroffen is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig.

8. Conclusies en aanbevelingen

Uit de toetsing aan de Flora- en faunawet blijkt dat, bij de uitvoer van de ingreep er eventueel alleen (tijdelijke) negatieve effecten te verwachten zijn op:

- Vogels;

Dit betreft dan eventueel het effect op nesten op en rond het plangebied in het broedseizoen. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

De voorgenomen ingreep met de renovatie van de voormalige woonboerderij is in beginsel geen blijvende negatieve ontwikkeling.

Ecologisch effect:

Het plan is per saldo een "neutrale ecologische ontwikkeling".

Aanbevelingen:

Voor de mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin of eind datum, echter loopt dit vaak van 15 maart tot 15 juli. Dienen de werkzaamheden toch binnen het broedseizoen uitgevoerd te worden, dient vooraf een inventarisatie van aanwezige nesten uitgevoerd te worden. Deze mogen tijdens de werkzaamheden niet verstoord worden.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, is geen nader onderzoek of ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Gelet op de mogelijke verstoring van vogels is de uitvoering van het werk tussen september en maart de meest gunstige periode.

Op het plangebied zijn geen ecologische kwaliteiten aangetroffen. Er zijn geen indicaties voor de mogelijke aanwezigheid van kwaliteiten later in het seizoen. Een vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht.

Datum: 29 mei 2012; concept

Planburo Oosterink
ing. J.H.B. Oosterink

Document: Ecologische Quickscan Flora & Fauna Steverinkstraat 71 Gaanderen PBO 29 05 2012
Rapportnr: PBO 12052901



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl



Bert Lamers
architect BNA
Stephan Roelvink
architect
Margreet de Groen - Lamers
interieurarchitect

Wilhelminastraat 129
7001 GV Doetinchem
telefoon
(0314) 33 56 39
fax
(0314) 36 56 93
e-mail
info@duoplan-architecten.nl
website
www.duoplan-architecten.nl

Bankrelatie
ING-bank Doetinchem
rekeningnummer
69.30.43.075

Architectenregistratie:
nummer 1.900806.128

Brandenburgische Architektenkammer:
C-0012-07-A

handelsregister K.v.K.:
54391237

BTW nummer:
NL 0700.07.184.B03

Plan tot renovatie / restauratie van een voormalige boerderij tot recreatiewoning aan de Steverinkstraat 71 te Gaanderen

in opdracht van:
Dhr. en mevr. M.H. Koster,
Steверinkstraat 71,
7011 JK Gaanderen.

werk nr.: 12 VD 22

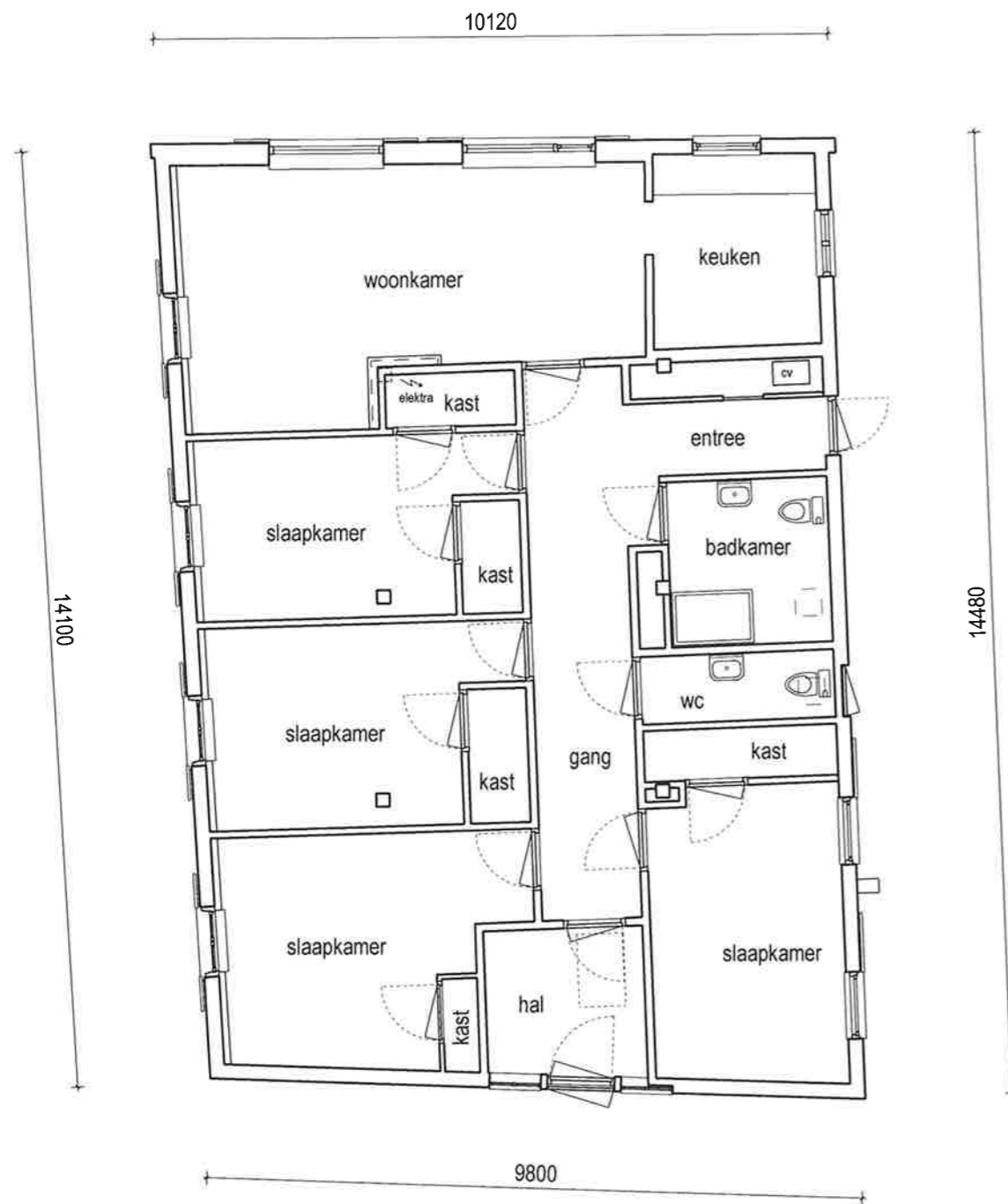
datum: 15 mei 2012
gew: 11 juni 2012

voortwerp

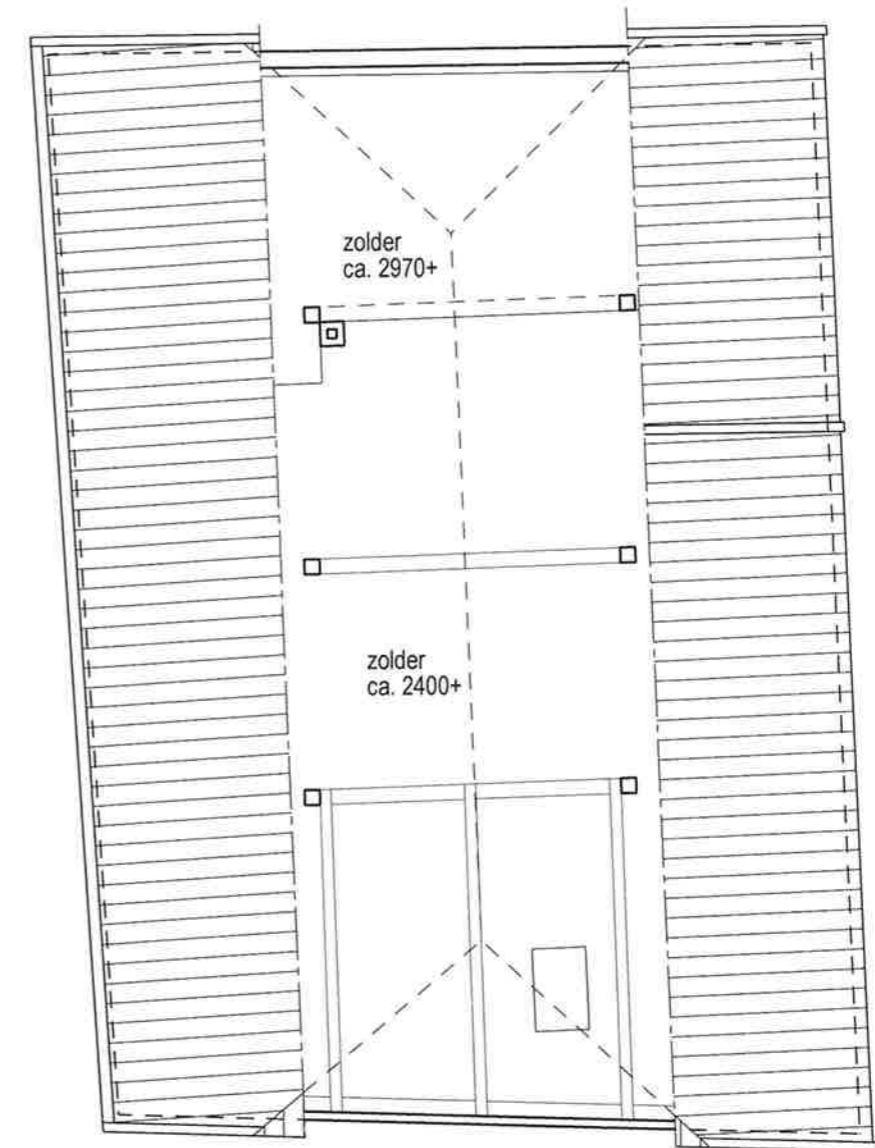


situatie 1:500

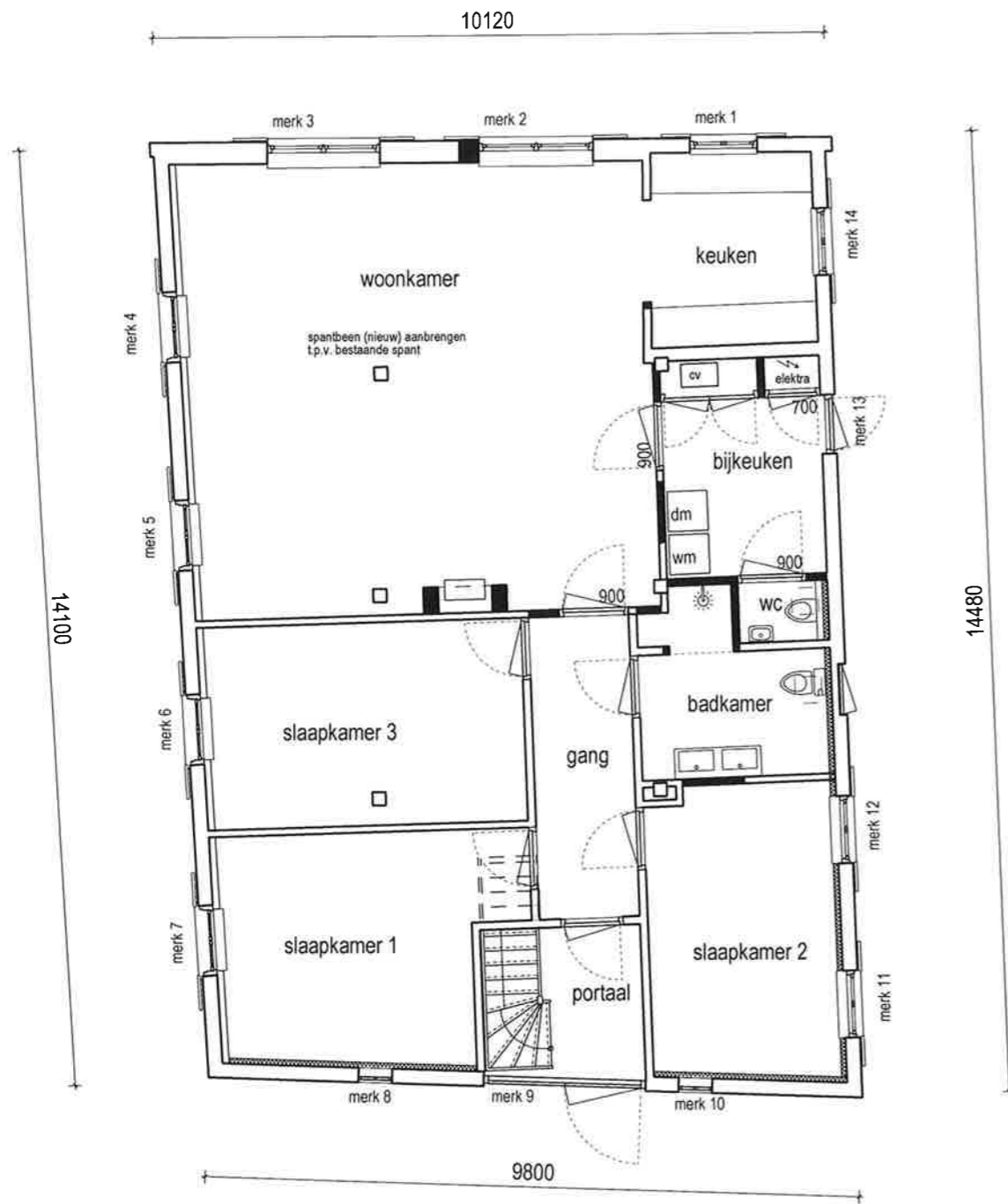
plaatselijk bekend : Steverinkstraat 71 te Gaanderen
kadastraal bekend : gemeente Doetinchem
sectie : H
nummer : 1333



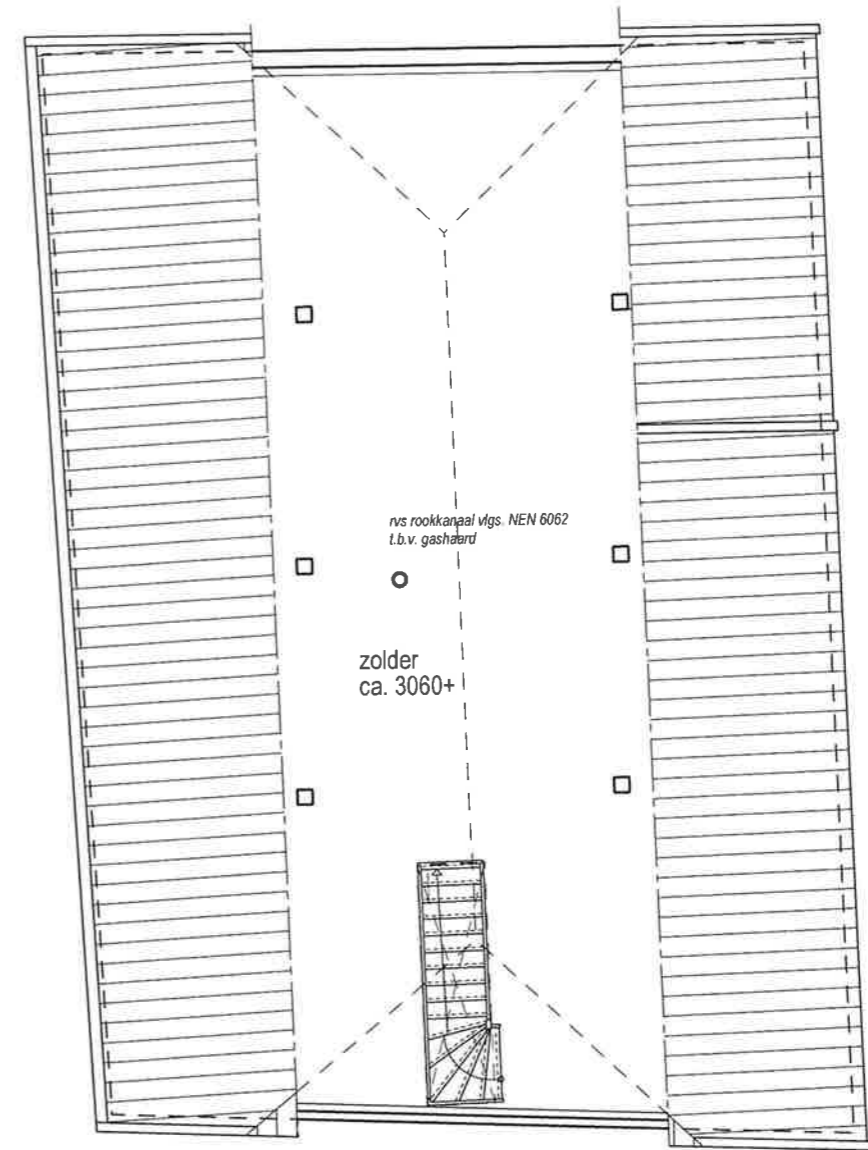
beganeground bestaat



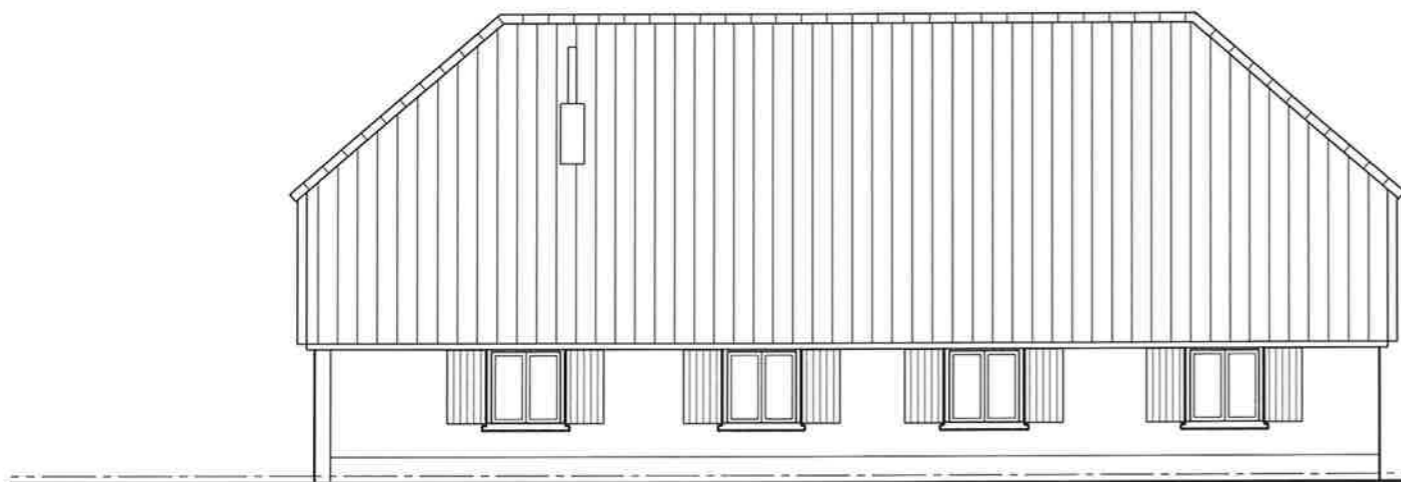
verdieping bestaat



beganeground gewijzigd



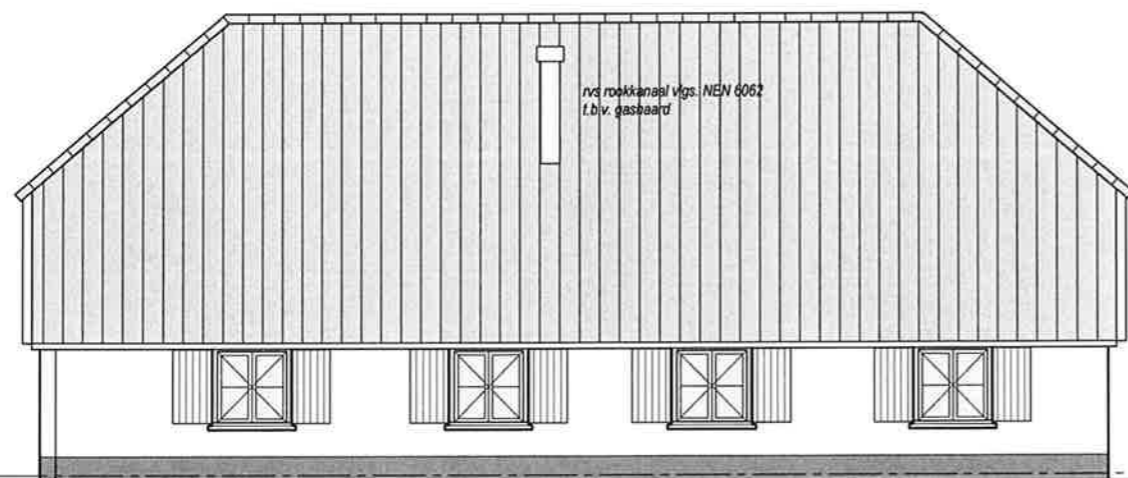
verdieping gewijzigd



zuidgevel bestaand

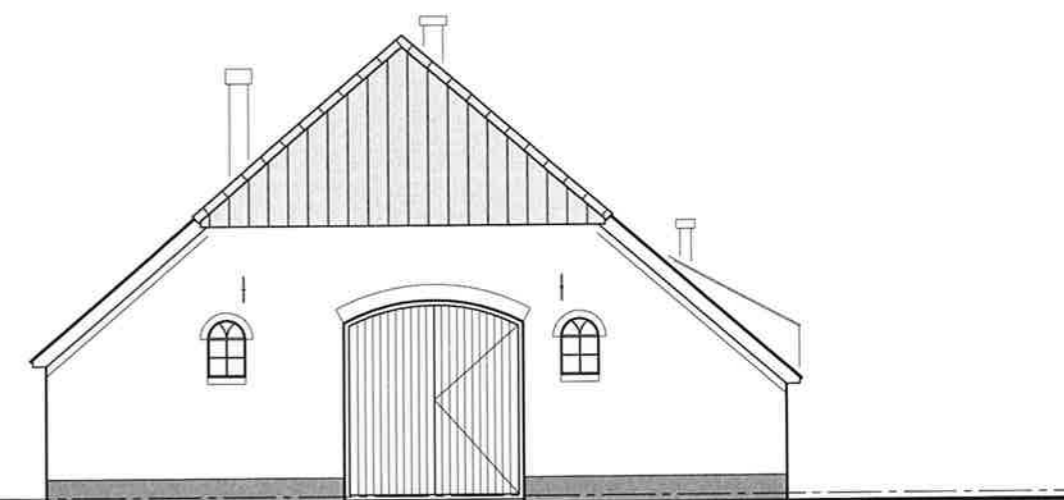


oostgevel bestaand



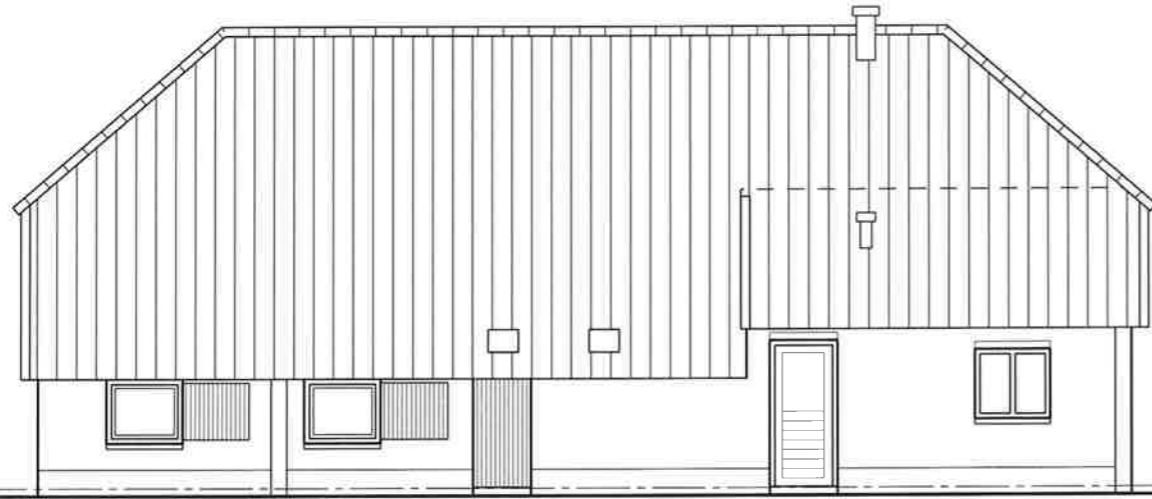
zuidgevel gewijzigd

- luiken vernieuwen
- kozijnen handhaven, ramen vernieuwen
- plint voorzien van nieuw stucwerk



oostgevel gewijzigd

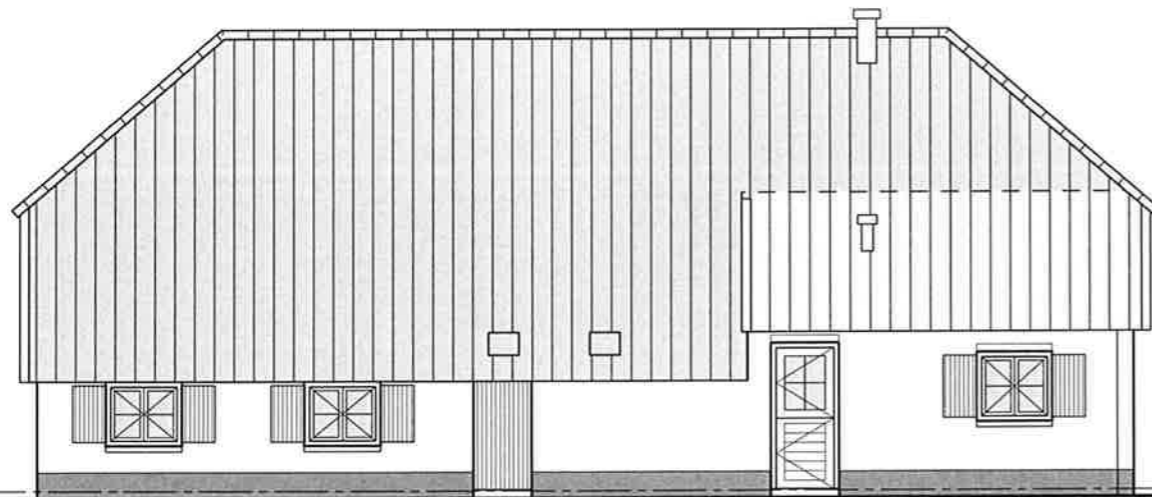
- nieuwe kozijnen in gevel
- metselwerk aanhalen
- plint voorzien van nieuw stucwerk



noordgevel bestaand



westgevel bestaand



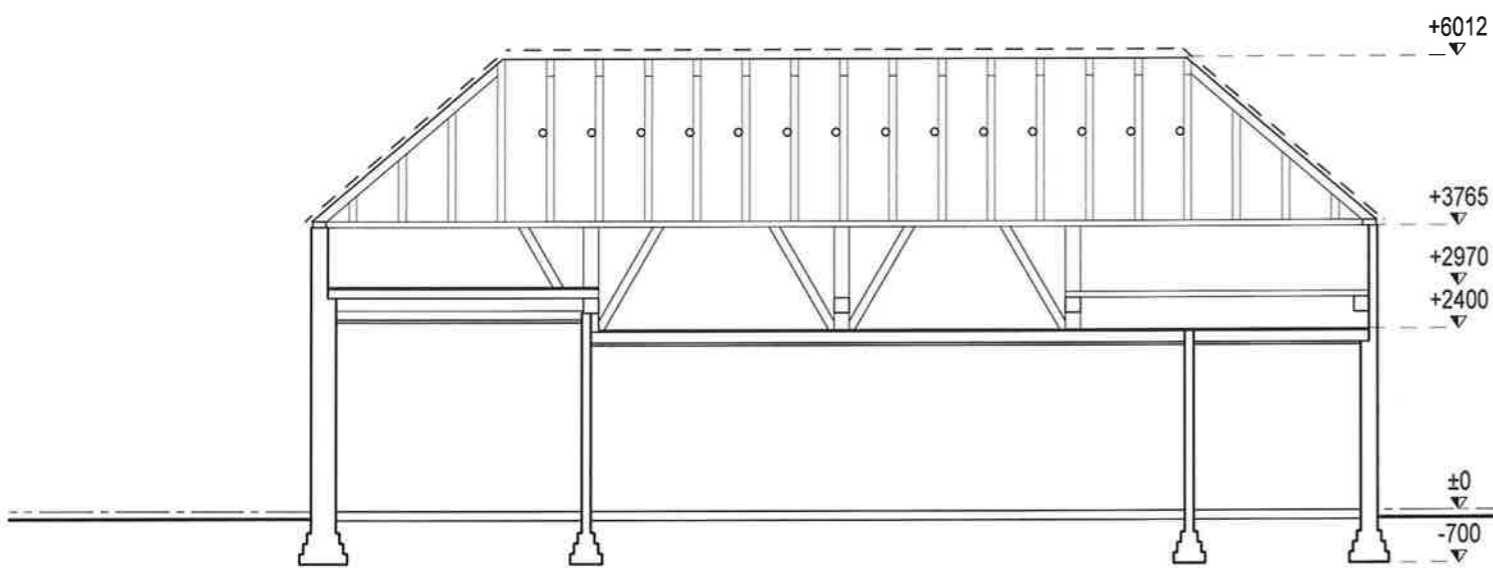
noordgevel gewijzigd

- luiken vernieuwen
- kozijnen handhaven, ramen / deuren vernieuwen
- plint voorzien van nieuw stucwerk

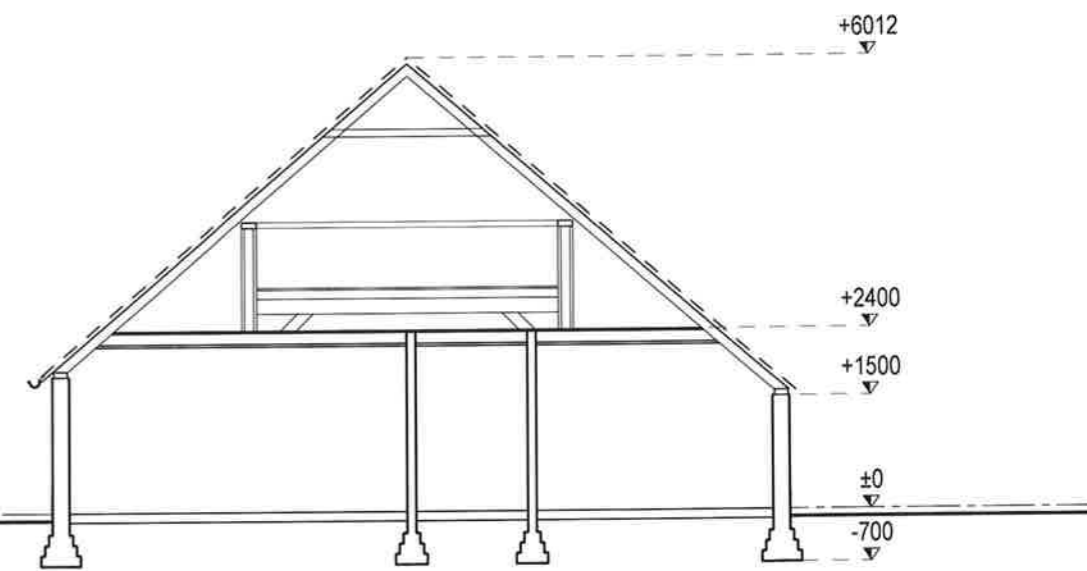


westgevel gewijzigd

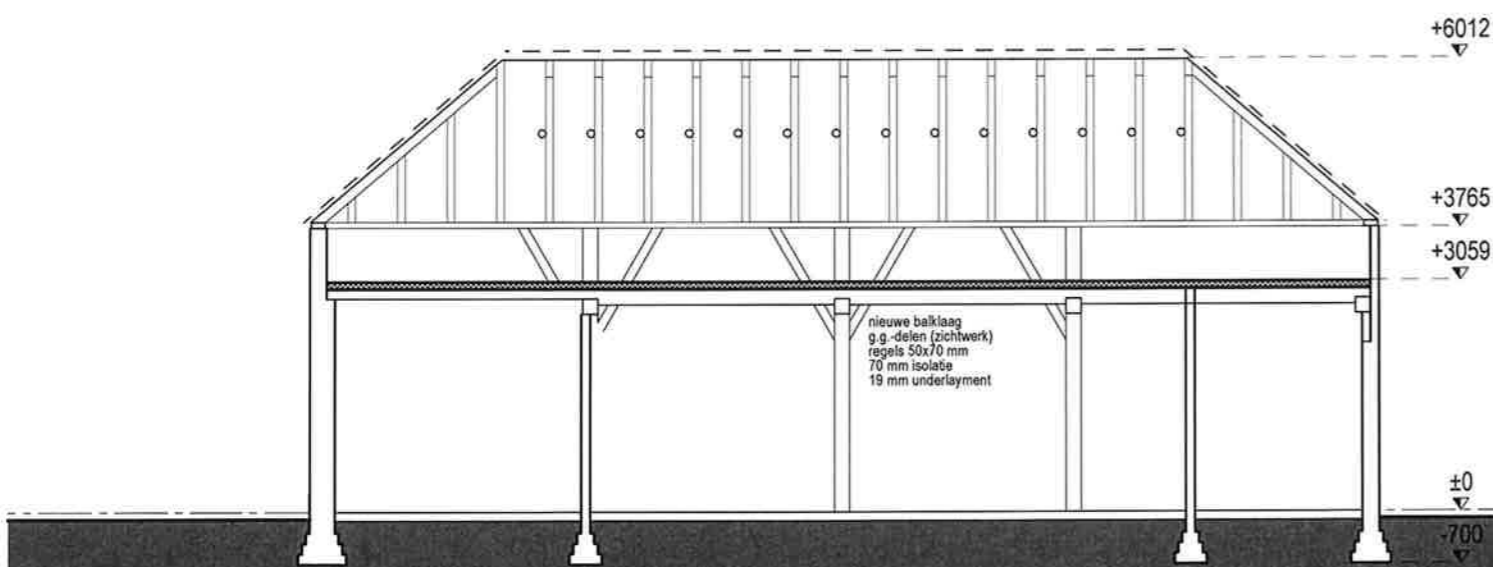
- luiken vernieuwen
- kozijnen handhaven, ramen vernieuwen
- plint voorzien van nieuw stucwerk



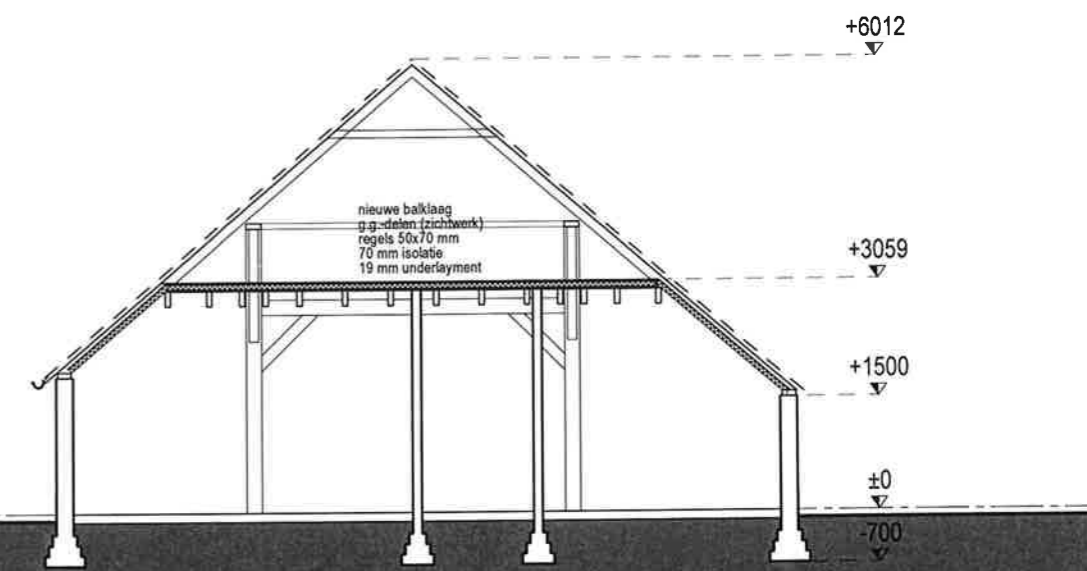
langsdoorsnede bestaand



dwarsdoorsnede bestaand



langsdoorsnede gewijzigd



dwarsdoorsnede gewijzigd

betreft : Steverinkstraat 71 in Doetinchem (Gaanderen), arcx-rapport 0810
onderdeel : waardering boerderij, totaal 8 bladen
bezocht : 31 mei 2012
datum : 11 juni 2012
opdrachtgever : dhr. M. Koster
opgesteld door : Peter Boer ING



Straatzijde van de onderzochte boerderij.

Voor de locatie Steverinkstraat 71 in Gaanderen, gelegen aan de noord-oostzijde net buiten de dorpskern in het agrarische buitengebied van de gemeente Doetinchem, worden in opdracht van de fam. Koster door Duoplan architecten plannen ontwikkeld voor de herbesteding van het bestaande erf. Onderdeel van deze plannen is de transformatie van de momenteel leegstaande boerderij tot een vakantie-accomodatie. Eén van de voorwaarden die de gemeente Doetinchem aan deze plannen stelt is dat het gebouw in cultuurhistorisch opzicht van belang dient te zijn en als karakteristiek een positieve bijdrage dient te leveren aan de beeldkwaliteit van deze locatie. Aan arcx is gevraagd om door middel van een beknopte veldverkenning vast te stellen welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Daarvoor is de locatie op 31 mei 2012 bezocht. Er is

aanvullend archiefonderzoek uitgevoerd en bij het Kadaster zijn alle beschikbare hulpkaarten opgevraagd.

Beschrijving

Het onderzochte gebouw staat op een erf, waarvan ook een in 1998 ontworpen woning met vrijstaande garage deel uitmaakt. Destijds was de sloop van de bestaande bebouwing onderdeel van de verleende vergunning, dit deel van de plannen is door de vorige eigenaren niet gerealiseerd.

De boerderij is gebouwd op een min of meer rechthoekige plattegrond en telt één bouwlaag onder een afgewolfd zadeldak. Het westelijke deel wordt ingenomen door het woongedeelte, het resterende deel was oorspronkelijk ingericht als bedrijfs gedeelte. Het pand is in 1973 ingrijpend gemoderniseerd, waarbij het grootste deel van het voormalige bedrijfs gedeelte bij de woning getrokken is. Daarbij zijn tevens de noord- en de westgevel vervangen dan wel voorzien van een nieuwe buitenschil.

De hoofd draagconstructie bestaat uit een gebintenstructuur die bestaat uit drie eiken ankerbalkgebinten die gekoppeld zijn met gebintplaten die de daksporen ondersteunen. De daksporen zijn hoofdzakelijk uitgevoerd als halve (naaldhouten) sparren. De twee meest westelijke gebinten zijn genummerd met gehakte telmerken. Er konden slechts een één en een twee waargenomen worden. Het eerste gebint staat precies op de grens van het voormalige woon- en bedrijfs gedeelte. Op de begane grond is het gebint ingevuld met een in leem gemetselde scheidingswand. De enkelvoudige zolderbalklaag van het woongedeelte is opgelegd in de westgevel en op de ankerbalk van het eerste gebint. In de zijbeuken van het woongedeelte ligt de zoldervloer een stukje lager. In het centraal gelegen woonvertrek was aan de zuidzijde een grote schouw aangebracht. Van deze schouw bleef alleen de raveling in de zoldervloer bewaard. Het achterste gebint is ook van eiken en mogelijk later toegevoegd bij een verlenging van het gebouw.

De voorgevel (west) en de linker zijgevel (noord) dateren uit 1973 en zijn destijds geheel nieuw opgetrokken, waarschijnlijk als een extra buitenschil voor de bestaande gevel. De rechter zijgevel (zuid) is voorzien van vier vensters, uitgevoerd met stolpramen en aan de buitenzijde luiken met spiegelklampen. De achtergevel aan de straat (oost) bevat in het midden nog de bouwsporen van een nu dichtgezette dubbele bedrijfsdeur.



Linker zijgevel en voorgevel.





Voorste deel van de rechter zijgevel.

Bouwgeschiedenis

De boerderij is oorspronkelijk gesticht als klein boerenbedrijf of boerenwoning waarbij waarschijnlijk nog nevenactiviteiten waren. De koestal bood plaats aan enkele stuks melkvee en mogelijk wat jongvee of varkens. Aan de hand van de gebintenstructuur zijn de volgende ruimtelijke veranderingen te reconstrueren:

18^e eeuwse boerderij?

Op de plaats van het onderzochte object staat op het kadastrale minuutplan van 1832 al een gebouw getekend. Het is zeer waarschijnlijk dat het grootste deel van de huidige gebintenconstructie een oorsprong heeft in de 18^e of mogelijk zelfs 17^e eeuw. De huidige buitengevels zijn later gemoderniseerd. Aan de binnenzijde van de voorgevel is op zolderniveau te zien dat de gebintplaat doorloopt tot aan de voorgevel en dat nabij deze gevel pengaten van nu verdwenen windschoren aangebracht zijn. Deze windschoren zullen oorspronkelijk verbonden zijn met de houtconstructie van een vakwerkgevel.



Overzicht van de gebintenstructuur op zolder in de richting van de voorgevel.



Gebintplaat aan de oostzijde achter de voorgevel. In geel is een verdwenen windschoor aangegeven die oorspronkelijk met de houten voorgevel verbonden geweest zal zijn.



Enkelvoudige balklaag van het woongedeelte met daarin de forse raveling van de verdwenen schouw.



Uitsnede uit het kadastrale minuutplan met daarop onder nummer 93 Steverinkstraat 71.

verhoging van de rechter zijbeuk

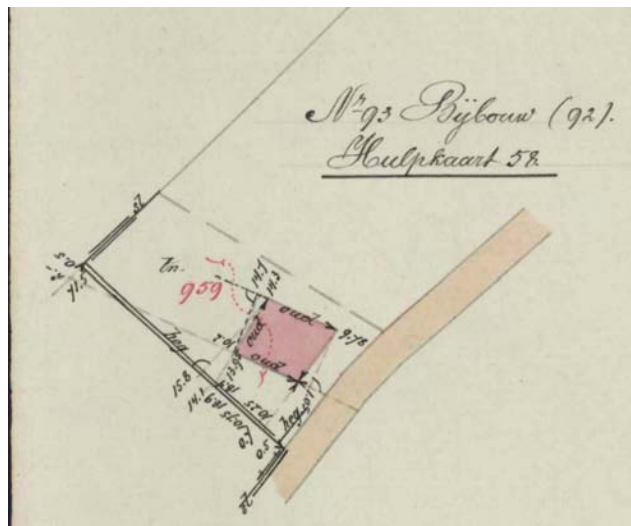
Op enig moment, waarschijnlijk in de loop van de 19^e eeuw, is de rechter zijbeuk vergroot door de zijmuur een stukje te verhogen en de aanlopers (onderste deel van de daksporen) hoger aan te brengen en te verlengen. Daardoor steunen aan deze zijde de aanlopers niet meer rechtstreeks op de gebintplaat.



Binnenzijde van de voorgevel uit 1912, die met dezelfde bakstenen als de huidige achtergevel is opgetrokken.

modernisering van de boerderij in 1912

Uit een kadastrale hulpkaart en het daarbij behorende veldwerk blijkt dat in 1912 de voor- en de achtergevel vernieuwd zijn. Ook in de huidige situatie is deze verbouwing nog goed herkenbaar aan de machinale bakstenen en de witte snijvoegen. De kadastrale hulpkaart suggereert dat er sprake is van integrale nieuwbouw; de oude in blauw weergegeven plattegrond komt namelijk in het geheel niet overeen met de nieuwe plattegrond. Op het bijbehorende veldwerk is te zien dat bij het inmeten de beide zijmuren als 'oud' gemarkeerd zijn. Een directe verklaring voor deze verschillen is niet voorhanden. Het meest waarschijnlijk is dat de weergave op het kadastrale minuutplan niet berust op een exacte inmeting.



Kadastrale hulpkaart (links) en veldwerk uit 1912.

Zeer waarschijnlijk is bij deze verbouwing ook het woongedeelte uitgebreid ten koste van het bedrijfs gedeelte en is daarvoor in de rechter zijgevel een reeks stolpvensters aangebracht.

verbouwing in 1973

De meest recente verbouwing heeft plaatsgevonden in 1973. Daarbij zijn de voor- (west) en de linker zijgevel (noord) voorzien van een nieuwe buitenschil en is de linker zijbeuk van het woongedeelte verhoogd. Bij het veldwerk kon vastgesteld worden dat de oudere voorgevel uit 1912 daarbij gehandhaafd werd. In de nieuwe voorgevel werden wel twee forse vensters aangebracht. Bij deze verbouwing kreeg het bedrijfs gedeelte een nieuwe indeling en werden de scheidingsmuren in het oude woongedeelte uitgebroken. De in leem gemetselde brandmuur handhaafde men wel.

Waardering

De boerderij Steverinkstraat 71 in Gaanderen dateert in hoofdopzet waarschijnlijk uit de 18^e eeuw, hoewel een oudere stichting niet uitgesloten kan worden. Conceptueel gezien is het gebouw volgens de in oost-Nederland gebruikelijke traditie gebouwd. De hoofd draagconstructie bestaat uit drie eiken ankerbalkgebinten en boven het voormalige woongedeelte is in verschillende niveaus een enkelvoudige zolderbalklaag aangebracht. Van de oorspronkelijke indeling bleef alleen de brandmuur ter plaatse van het eerste gebint bewaard. Ook de latere ruimtelijke veranderingen en modernisering zijn volgens de gebruikelijke principes uitgevoerd; het verhogen van zijgevels, het vernieuwen van voor- en achtergevels en het uitbreiden van het woongedeelte ten koste van bedrijfsruimte zijn algemeen voorkomende veranderingen bij historische boerderijen in deze streek.

Ondanks de ingrijpende verbouwingen bleef zeer veel van de oorspronkelijke gebinten bewaard en zijn de verschillende bouwfasen nog goed herkenbaar. Het uiterlijke beeld van de strak gemoderniseerde noord- en oostgevel is dus zeker niet representatief voor de historische waarde van dit object.

De boerderij is representatief en zeer karakteristiek voor het buitengebied. Karakteristiek in de betekenis van gaaf en herkenbaar als kleine boerderij die geconstrueerd is volgens het traditionele oost-Nederlandse concept. Van het exterieur zijn met name de rechter zijgevel, de achtergevel en de dakbedekking met gesmoorde muldenpannen van belang.

De waardering is uitgewerkt in de vorm van de volgende deelwaardestellingen:

algemene historische waarden

Het object is direct gerelateerd aan de agrarische bedrijfsvoering zoals die traditioneel op deze plek uitgeoefend werd en draagt daarmee bij aan de historische en functionele betekenis van dit erf.

ensemblewaarden

De boerderij is gesitueerd op een ruim erf. Met name de situering met de achtergevel kort op de weg met daarin de voormalige bedrijfstoegang draagt in belangrijke mate bij aan de herkenbaarheid.

architectuurhistorische waarden

De boerderij is een zeer representatief en wat betreft de hoofdpopzet en de hoofdconstructie een gaaf voorbeeld van een kleine traditionele boerderij die volgens de principes van het oost-Nederlandse hallenhuis gebouwd is.

Aanbevelingen

Bij de toekomstige herbestemming is het grootste cultuurhistorische belang gelegen in het interieur. Behoud en het herstel van de oorspronkelijke gebintenstructuur, de daksporen, de brandmuur en de zolderbalklaag van het voormalige woongedeelte zijn daarbij aan te bevelen. Van het exterieur dragen alleen nog de rechter zijgevel (zuid) en de achtergevel (oost) bij aan het historische beeld. Reconstructie van de voormalige bedrijfstoegang met dubbele gesloten deuren valt te overwegen. De noord- en de westgevel dragen in hun huidige verschijningsvorm nog maar zeer beperkt bij aan de waarde van dit object. Omdat voor reconstructie/restauratie deze gevels vrijwel geen aanknopingspunten bieden ligt het bij het herstel niet voor de hand om hier voor ingrijpende wijzigingen te kiezen. De bestaande dakbedekking (zonder dakgoten) dateert waarschijnlijk uit 1912 en past goed bij het agrarische karakter van het gebouw.

Verder verdient de erfinrichting enige aandacht, in de huidige situatie vormt het erf één geheel met dat van de naastgelegen nieuwbouw. Enige verbijzondering in de vorm van een eenvoudige afscheiding, een aparte toegang en/of een eigen siertuin aan de voorzijde zou het historische beeld nog aanmerkelijk kunnen verbeteren.