

**Buitengebied 2000 herziening 2002 3 I e wijziging  
(Peppelmansdijk 3)**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Ontwikkelingen	9
2.2 Het bouwplan	9
2.3 Landschappelijke inpassing	10
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 4 Haalbaarheid</b>	<b>15</b>
4.1 Algemeen	15
4.2 Bodem	15
4.3 Akoestiek	15
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Lucht en geurhinder	16
4.6 Bedrijvigheid	17
4.7 Flora en fauna	17
4.8 Water	18
4.9 Cultuurhistorie	21
4.10 Verkeer en parkeren	23
<b>Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
<b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>	<b>27</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>29</b>
Bijlage 1    Landschapsinrichtingsplan	31
Bijlage 2    Bodemonderzoek	41
Bijlage 3    Archeologische onderzoek	101

Bijlage 4	Quick scan flora en fauna	153
Bijlage 5	Brief aanvullend ecologisch onderzoek	173
Bijlage 6	Geurberekening 0,4 m/s	177
Bijlage 7	Geurberekening 4 m/s	181
<b>Regels</b>		<b>187</b>



# Toelichting



# Hoofdstuk I Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Peppelmansdijk 3 in Gaanderen ligt in het buitengebied het voormalig vee- en loonwerkbedrijf Agelink. De bedrijfsactiviteiten zijn circa 11 jaar geleden gestopt. De eigenaar wil graag gebruik maken van de regeling uit het VAB-beleid om woningen te realiseren.

Het plan is om de gebouwen ten behoeve van het loonwerkbedrijf en de varkenshouderij voor 50 % te saneren en de vierkante meters om te zetten in twee extra wooneenheden in de boerderij. In het hoofdgebouw, de oorspronkelijke woning, ontstaan daardoor in totaal 3 woningen. De overige bestaande agrarische bijgebouwen worden niet gesloopt, maar benut als bijgebouwen bij deze drie woningen. Er vindt geen vervangende nieuwbouw plaats.

Deze wijziging naar nieuwe woonfuncties aan Peppelmansdijk 3 is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Wel zijn in het geldende bestemmingsplan verschillende wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de realisatie van VAB-initiatieven. Omdat dit initiatief een VAB-initiatief is, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5 lid 6 van het bestemmingsplan parapluperziening buitengebied - reconstructie, vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, nieuwe landgoederen, landelijk wonen, e.a.. Met dit wijzigingsplan Buitengebied 2000 herziening 2002 3 I e wijziging (Peppelmansdijk 3) geeft de gemeente hier inhoud aan.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Peppelmansdijk 3 te Gaanderen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. Het erf ligt circa 450 meter ten oosten van Gaanderen en 1500 meter ten zuiden van de A18.



Regionale situering Agelink, Peppelmansdijk 3, Gaanderen.

De omgeving van de Peppelmansdijk kenmerkt zich door een mix aan landbouw, wonen en groen. Het gebied is redelijk tot goed verkaveld en voorzien van verschillende landschapselementen.

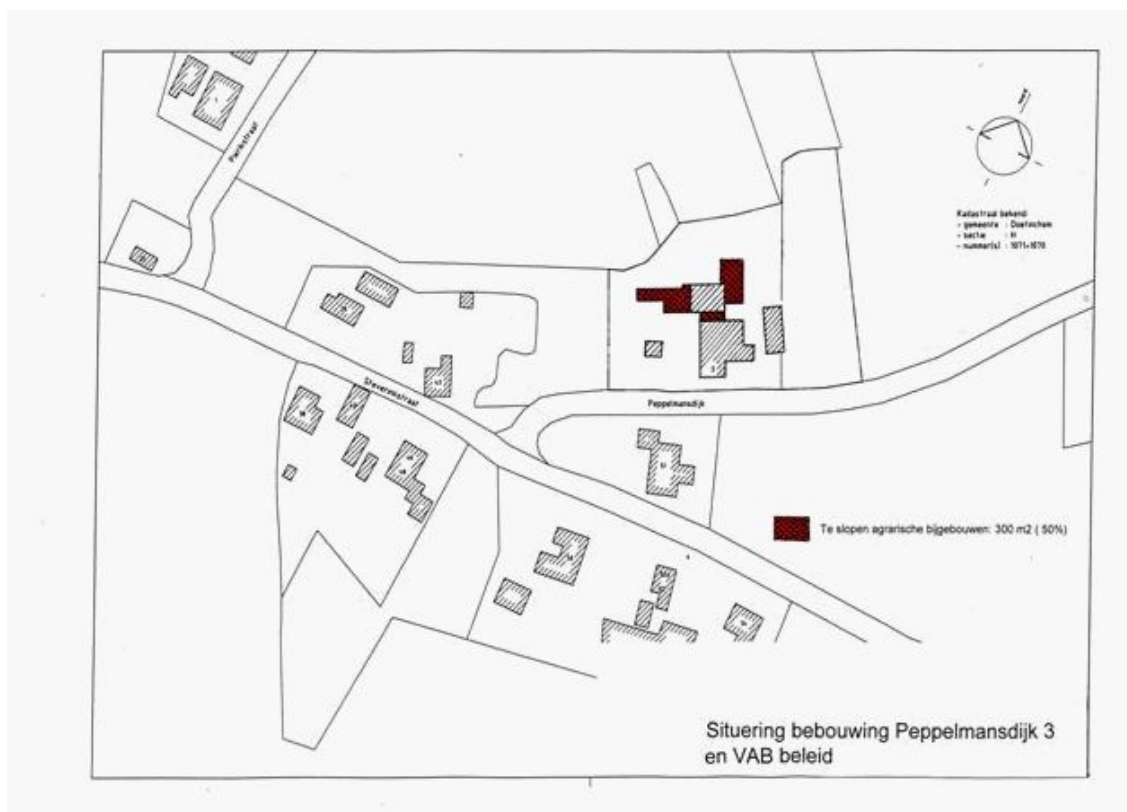




## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ontwikkelingen

In het plan wordt ingezet op hergebruik van het hoofdvolume, de boerderij met achterliggende deel. Daarnaast blijven enkele bedrijfsgebouwen staan om te dienen als bijgebouw bij de woningen. In totaal wordt 300 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen gesloopt, dat is 50 % van de op dit moment aanwezige 600 m<sup>2</sup> agrarische bijgebouwen. De resterende bebouwing op het erf krijgt een functie als bijgebouw (berging, stalling en hobbyruimte). In de volgende afbeelding is in donker de te slopen bebouwing aangegeven.



### 2.2 Het bouwplan

Het bouwplan betreft de realisatie van twee extra woningen in de bestaande boerderij. Het hoofdgebouw bestaat uit een woongedeelte aan de voorzijde. Dit deel is vrij recent gerealiseerd (1968) maar door zijn vorm en breedte zeer karakteristiek. Achter het woongedeelte bevindt zich een ouder bouwvolume, de deel, die in het plan dus ook een woonfunctie krijgt en gerestaureerd zal worden.

Een zijdelingse aanbouw van de voormalige stal maakt deel uit van de bestaande woning (W1) en zal gehandhaafd blijven. Een gedeelte van de bestaande woning wordt afgestoten ten behoeve van een van de nieuwe woningen (woning W2). Woning W2 krijgt ook nog een gedeelte van de voormalige deel. Woning W3 wordt volledig in de deel gerealiseerd. In onderstaande schets is de indeling van het nieuwe volume met 3 woningen weergegeven (W1, W2 en W3).



Een deel van de bestaande schuren en bijgebouwen op het erf wordt gesloopt. Naast het hoofdgebouw zullen dus nog enige gebouwen behouden blijven ( in totaal 300 m<sup>2</sup>). Het betreft hier een markante kapschuur achter de boerderij ( tbv. woning W2 en W3), een kleine voormalige varkensschuur ten oosten van het hoofdvolume ( tbv. woning W1) en een berging/schuurtje ten westen van de boerderij ( tbv. woning W3). Al deze bijgebouwen zullen dienst doen als stalling, berging en opslag voor de woningen. De figuur 'terrein en inrichtingsplan' in paragraaf 2.3 toont de nieuwe kavelindeling per woning met de daarbij behorende bijgebouwen.

Het gehele plan zal nader worden uitgewerkt voor een bouwaanvraag welke als vervolg op deze planologische procedure zal worden doorlopen.

### **2.3 Landschappelijke inpassing**

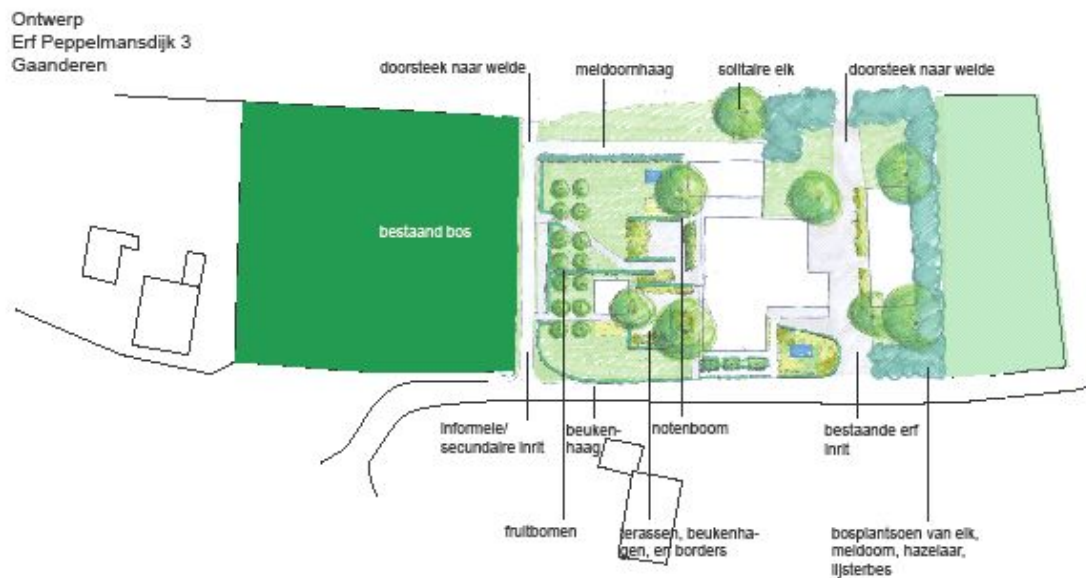
De bouwplannen zijn in aard en vormgeving afgestemd op de ruimtelijke situatie van de landelijke omgeving. Door het behoud van de oude bestaande karakteristieke boerderij blijft het verleden behouden. Daarnaast is een landschapsplan opgesteld en wordt een nieuwe aantrekkelijke erfinrichting voorgesteld.

Het landschap is volgens de kadernota "Ruimtelijke Kwaliteit" van de regio Achterhoek ingedeeld als landschapszone "Heideontginningen". Het betreft een relatief jong landschap met een karakteristiek van rationele agrarische verkavelingen en een veelal rechte en functionele agrarische wegenstructuur. De Peppelmansdijk is een agrarische plattelandsweg met een profiel van 3m en uitgevoerd met een asfaltlaag. De weg heeft geen doorgaande verkeersfunctie, uitsluitend bestemmingsverkeer. Vanaf de locatie van de initiatiefnemer gaat de verharde weg over in zandweg.



De bestaande woonboerderij, zal door zijn afmeting en vorm duidelijk het hoofdgebouw blijven op het erf. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan h+-et hoofdvolume en zullen er niet mee concurreren. In de nieuwe situatie is sprake van een compact bebouwingscluster met een duidelijk woonkarakter.

Het nieuwe erf krijgt een heldere ruimtelijke structuur. De afbakening naar het landschap wordt aan de oostkant gevormd door een strook bosplantsoen met inheemse beplanting. Hier wordt het erf omsloten door dit groen en de bebouwing niet meer zichtbaar naar het landschap. Het sortiment bestaat uit zomereik, lijsterbes, meidoorn en hazelaar. Aan de westkant sluit het erf aan bij een stevig bosperceel. Hier richt het erf zich op het open landschap. De oude kapschuur wordt gerenoveerd en begeleid met een aantal bomen (eik). De overgang naar de tuin wordt gevormd door middel van een meidoornhaag. Rond de woning komt een intensief tuindeel waar terrassen, borders e.d. komen. Dit tuindeel wordt aan de straatzijde afgescheiden door een beukenhaag. Het principe van twee inritten blijft gehandhaafd. De hoofdentree rechts van de boerderij is ongewijzigd; een breed verhard pad langs de boerderij. De tweede informele inrit (links van de boerderij) wordt verplaatst naar de zijkant van het erf aansluitend bij het naastgelegen bosje. De materiaalkeuze is halfverharding (grind) met verstevigde grasbermen zodat de hiërarchie van de twee inritten nog versterkt wordt. De inrit loopt door tot aan het open landschap en is als het ware een ontsluiting voor de achterliggende weide. Langs deze inrit is ruimte voor het langsparkeren van enkele auto's voor de twee woningen van de linkerzijde van de boerderij. Een dubbele rij fruitbomen vormt de overgang naar de tuinen en geven maat aan het totale erf. De overige inrichting van het erf is voornamelijk gras.



Het landschapsinrichtingsplan is als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

De gemeente Doetinchem kent een VAB-beleid dat voorziet in het hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied. Het gemeentelijke VAB-beleid is afgestemd op hogere wet en regelgeving van Rijk en provincie.

Op 19 maart 2007 is door de raad van de gemeente Doetinchem het beleidskader "hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, nieuwe landgoederen en landelijk wonen in het buitengebied" vastgesteld. Hierin is de visie op sloop/hergebruik/behoud van vrijkomende agrarische bebouwing door de gemeente Doetinchem verder uitgewerkt. In ruil voor sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van woningen (of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen). Door de opbrengst van een extra bouwkaavel (of woonvergunning) in te zetten voor de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing denkt de gemeente Doetinchem de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied per saldo te vergroten. De regeling is bedoeld om lege bedrijfsgebouwen te saneren en zodoende de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten. Dit beleid is naar het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" vertaald door middel van de "Parapluherziening Buitengebied - reconstructie, vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, nieuwe landgoederen, landelijk wonen, e.a., vastgesteld op 30-07-2009.

Het voorliggende geval sluit geheel aan op dit beleid.

Voor dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5 lid 6 van het bestemmingsplan Parapluherziening Buitengebied buitengebied - reconstructie, vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, nieuwe landgoederen, landelijk wonen, e.a..

Hierbij wordt opgemerkt dat overeenkomstig artikel 5.6. sub a. Onder 1 wordt genoemd dat maximaal 2 gebouwen gebruikt mogen worden ten behoeve van de woningen. Onder 2 wordt genoemd dat alle overige bebouwing gesloopt moet worden. Onder 3 wordt genoemd dat per woning maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen terug gebouwd mag worden.

Dit zou inhouden dat het hergebruik van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van bijgebouw niet mogelijk is. Deze uitleg is te beperkt. Daarmee ontstaat onnodige kapitaalsvernietiging.

De bedrijfsgebouwen die gehandhaaft blijven met dit plan mogen worden gebruikt ten behoeve van bijgebouwen bij de woning. De totale maximale oppervlakte aan bijgebouw per woning wordt daarmee niet overschreden.



## **Hoofdstuk 4 Haalbaarheid**

### **4.1 Algemeen**

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

### **4.2 Bodem**

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het kader van de herontwikkeling van de kavel is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy bv te Doetinchem. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat de bodem van het plangebied niet of licht verontreinigd is.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Het rapport van het verkennend bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### **4.3 Akoestiek**

#### **4.3.1 Wegverkeerslawaai**

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden.

De planlocatie ligt buiten de aangegeven geluidszone rijks- en provinciaal wegverkeer (A18). Het plangebied is een traditionele landschappelijke zone met een plattelandsweg. Het plangebied ligt binnen een zogenaamde `60 km zone`. Een dergelijke zone is standaard beleid voor het buitengebied van de gemeente Doetinchem. De Peppelmansdijk kent een 60 km verkeersregiem. De hoeveelheid verkeer (motorvoertuigen per etmaal) is zeer beperkt. De weg kent alleen bestemmingsverkeer en heeft geen doorgaande verkeersfunctie. Vanaf de locatie gaat het verharde deel over in onverhard. Voor de Peppelmansdijk zijn geen tellingsgegevens beschikbaar omdat de gemeente Doetinchem slechts tellingen uitvoert voor de hoofdwegenstructuur waar een intensief autoverkeer aanwezig is. De Peppelmansdijk wordt aangemerkt als een verkeersluwe plattelandsweg. De snelweg A18 ligt op een ruime afstand en daarmee ver buiten de wettelijke invloedszone van 400 m.

#### **4.3.2 Railverkeerslawaai**

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wet geluidhinder) een zone gelegen langs iedere spoorlijn (die zone bedraagt binnen de gemeentegrens van Doetinchem 100 meter). De planlocatie ligt buiten de geluidszone van de spoorlijn.

### **4.3.3 Industrielawaai/bedrijfszonerings**

Het plangebied ligt royaal buiten de zone industrielawaai.

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## **4.4 Externe veiligheid**

In de nabijheid van het project aan de Peppelmansdijk 3 liggen geen BEVI-bedrijven. Over de snelweg A18 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt echter buiten de gevarezone bij calamiteiten. De meest nabije installatie is zwembad "De Paasberg" op ruim 2.500 meter. Op ruim 2.600 meter ligt een LPG station. De genoemde objecten vormen geen belemmeringen voor het project. Het bouwplan zelf is ook geen kwetsbaar object. Als gevolg van de aard en inrichting beïnvloedt het niet de risicosituatie voor andere objecten.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## **4.5 Lucht en geurhinder**

Op basis van de luchtkwaliteitseisen in de Wet luchtkwaliteit moet in principe bij elke nieuwbouwlocatie een onderzoek worden uitgevoerd. In de praktijk is dit echter niet altijd nodig. Op basis van de publicatie van het Ministerie van VROM (Staatscourant 9 november 2007, nr. 218) worden categorieën aangegeven van gevallen die niet in "betekende mate" bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Tot deze categorieën behoren kleinere projecten van bouwkundige of infrastructurele aard die niet langer individueel getoetst hoeven te worden aan de in de Wet gehanteerde grenswaarden. Dit is het geval als de toename van de concentratie zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide het jaargemiddelde met niet meer dan 1% verhoogd. Dit mag worden toegepast totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is vastgesteld. De bouwplannen van het project aan de Peppelmansdijk 3 dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan moet ook het aspect geurhinder worden beoordeeld. Enerzijds zal beoordeeld moeten worden of ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd, anderzijds mogen de belangen van omliggende veehouderijen en derden niet onevenredig worden geschaad.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) – per 1 januari 2007 in werking getreden - vormt bij vergunningverlening Wet milieubeheer het exclusieve toetsingskader voor de geurbelasting afkomstig van dierenverblijven bij veehouderijen.

In de omgeving liggen de volgende (voormalige) veehouderijbedrijven: Pierikstraat 1, Pierikstraat 5 en Pierikstraat 6.

Pierikstraat 1 - melkveehouderij: in het kader van de Wgv dient een minimale afstand te worden aangehouden van 50 meter tussen de inrichting en de dichtst bij gelegen woning op het perceel Peppelmansdijk 3. In werkelijkheid bedraagt de afstand 175 meter.

Pierikstraat 5 - voormalige melkveehouderij: er gelden geen normafstanden, omdat geen sprake meer is van een veehouderijbedrijf.

Pierikstraat 6 - gemengde veehouderij: in het kader van de Wgv dient voor de melkveehouderij een minimale afstand te worden aangehouden van 50 meter tussen de grens van de inrichting en de dichtstbijgelegen woning op het perceel Peppelmansdijk 3. In



werkelijkheid bedraagt de afstand 95 meter. Voor de intensieve veehouderij (varkens) mag de geurbelasting ter plaatse van de woningen aan de Peppelmansdijk niet meer dan 14 odour units bedragen. In werkelijkheid bedraagt de geurbelasting maximaal 4,6 odour units bij een natuurlijke ventilatie. De geurbelasting blijft ruim binnen de toegestane norm.

De geurberekeningen zijn als bijlage toegevoegd.

De aspecten lucht en geurhinder vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### **4.6 Bedrijvigheid**

In de (aangepaste) VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) zijn richtlijnen vastgelegd voor hindercirkels. Uitgangspunt in de richtlijnen is "functiescheiding waar het moet, functiemenging waar het kan". In de omgeving van het bouwplan liggen enkele niet-agrarische bedrijven (zie ook kaartje op de volgende pagina), een aannemingsbedrijf (Pierikstraat 56) en een zaadhandel (Pierikstraat 50). Het bouwperceel van de zaadhandel is gelegen op 55 meter ten opzichte van het bestaande bouwperceel van initiatiefnemer. Voor de handel geldt een milieuzonering van 50 meter. De afstand tussen het bouwperceel van het aannemingsbedrijf en het bestaande bouwperceel van initiatiefnemer bedraagt circa 90 meter. Voor een aannemingsbedrijf geldt een zonering van 30 meter. Derhalve is geen sprake van beperkingen.

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### **4.7 Flora en fauna**

Het plangebied Peppelmansdijk ligt buiten de bebouwde kom van Gaanderen en valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden. Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) Provincie Gelderland.

De huidige kavel bestaat grotendeels uit een agrarisch boerenerf zonder ecologische kwaliteiten, het grootste deel is bebouwd of in gebruik als erfverharding. In de tuin en naast de varkenstal staan een aantal struiken en bomen. Deze worden in het landschapsplan ingepast. Econsultancy bv te Doetinchem heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als bijlage toegevoegd.

Econsultancy bv heeft aanvullend onderzoek gedaan naar vleermuizen. Conclusie daaruit is dat er geen aanvullende maatregelen ten behoeve van vleermuizen nodig zijn. De brief van 7 augustus 2009 is als bijlage toegevoegd.

Uit de quick scan en het aanvullend onderzoek wordt duidelijk dat het aspect flora en fauna geen belemmeringen vormt voor de realisatie van het plan.

## 4.8 Water

### 4.8.1 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Deze toets is opgenomen in subparagraaf 4.8.4.

### 4.8.2 Watersysteem

Het bouwplan ligt in het buitengebied van de gemeente Doetinchem circa 1,4 km ten noordoosten van de kern Gaanderen op de zandige hogere delen (circa 12,5 m + NAP) . Op een afstand van circa 1000 meter ten noordwesten van het plangebied loopt de Bielheimerbeek. Op een afstand van circa 450 meter ten westen van het plangebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied 2007 (zie kaartje hierna).

Het bodemprofiel is leemarm en fijnig zwak lemig fijn zand. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het watervoerend pakket van circa 40 meter wordt gevormd door de grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Drente. Op deze fluviatiele formaties liggen de fijnzandige, matig doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de formatie van Boxtel, met een dikte van circa 2 meter. Het watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door slecht doorlatende tertiaire fijne zanden en kleien.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt circa 12,5 m + NAP, waardoor het grondwater zich op circa 2,5 m –mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 41 West, 1982, in zuidwestelijke richting. Op een afstand van circa 2 km ten zuidwesten van de onderzoekslocatie ligt het pompstation “de Pol”. De onttrekking van dit pompstation heeft waarschijnlijk slechts een zeer beperkte invloed op de grondwaterstroming van het freatisch grondwater.

### 4.8.3 Waterplan

Het beleid dat is verwoord in het Waterplan Doetinchem is afgestemd op hogere wet- en regelgeving en vertaald in deze waterparagraaf.

### 4.8.4 Waterhuishoudkundige aspecten

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	nee

Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	ja nee nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard 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 ja nee
Grondwater-overlast	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 slootjes of andere wateren?	nee nee nee nee
Oppervlaktewater-kwaliteit	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
Grondwater-kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde 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	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	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	nee

### Relevante waterthema's

Het Waterschap Rijn en 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 en IJssel voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Riolering" en "Wateroverlast" waarbij als beleid wordt 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 te voorkomen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. De overige waterthema's in de voornoemde standaard zijn niet relevant voor het plan.

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10" oftewel een bui die circa 1 x per 10 jaar voorkomt en een neerslag kent van 35,7 mm.

*Globale watertoets:*

- Bebouwde en verharde oppervlakten totaal ca. 800m<sup>2</sup>;
- Bui 10 (T=10), 35,7mm per m<sup>2</sup>;
- Beschikbare infiltratieruimte onbeperkt (gehele restkavel > 1 ha.).

*Opties berging hemelwater:*

- Ondergrondse infiltratie in kratten, koffer of IT-buis;
- Oppervlakkige infiltratie in greppel, wadi of poel.

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is 28,50 m<sup>3</sup> (35,7 ltr x 800 m<sup>2</sup>).

### **Riolering en Afvalwaterketen**

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het drukriool, voor het drukriool zal een aansluiting gerealiseerd worden op het bestaande systeem. Regenwater wordt niet afgevoerd via het drukriool maar zal ter plaatse tussen het groen en op de omliggende grond infiltreren.

### **Wateroverlast**

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om ongeveer 800 m<sup>2</sup>, ervan uitgaande dat de helft van de huidige bebouwing nog op het rioleringsstelsel aangesloten is. In de nieuwe situatie zal alleen het afvalwater op de drukriolering worden aangesloten. Het afgekoppelde regenwater wordt vervolgens op de omliggende grond (waaronder groenstroken en tuin) verspreid en zal infiltreren tussen het groen en de omliggende grond.

### **Oppervlaktewaterkwaliteit**

Vanuit het plangebied wordt hemelwater via de groenstroken en tuin in de bodem geïnfiltrerd. Het hemelwater zal niet direct worden geloosd op een waterschapssloot c.q. beek. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden. De infiltratie zal op nadere keuze van uitvoering door de eigenaar op eigen terrein plaatsvinden. Er is ruimschoots voldoende beschikbare onbebouwde ruimte voor infiltratie.

### **Inrichting en beheer**

In het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren, er bevinden zich ook geen kunstwerken in het gebied (zie ook afbeelding hierna 'ligging plangebied en watergangen')

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

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

De bouwplannen zijn niet strijdig met de wet- en regelgeving rond het thema water.

## **4.9 Cultuurhistorie**

### **4.9.1 Historisch landschappelijk en stedenbouwkundig erfgoed**

Op 3 november 2008 heeft de gemeenteraad de nota 'Doetinchem: cultuurhistoriek' 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 beoogt Doetinchem op de kaart te zetten als cultuurhistorische gemeente. Zo wordt het buitengebied geïnventariseerd en worden het industrieel erfgoed en de naoorlogse stedenbouw onderzocht op waarde en toekomstige mogelijkheden. Ook wordt er veel aandacht geschonken aan kwaliteitsverhogende maatregelen met betrekking tot onderzoek, waardering, bescherming en ontwikkeling van het cultuurhistorisch erfgoed.

Voor elk plangebied betekent dit dat de cultuurhistorische en archeologische waarden worden onderzocht, zonodig beschermd en ingepast dienen te worden. Prioriteit wordt gegeven aan het industrieel erfgoed, de (na)oorlogse architectuur en stedenbouw en de boerderijen in hun landschappelijke context.

De inspanning vanuit de gemeente betreft de inventarisatie van de karakteristieke boerderijen. Hun relatie tot het landelijk gebied moet concreet leiden tot een inspiratie- en toetsboek voor iedereen die te maken krijgt met bouwen in het buitengebied. Het zal de ruimtelijke kwaliteit van het landschap ten goede komen en procedures vereenvoudigen. De beschrijving van de karakteristieken in het buitengebied zal ook recht doen aan de kernachtergrond van de Doetinchemse bevolking: het agrarisch bestaan. Daarnaast zal een goede typering de diversiteit en schakeringen binnen landelijk Doetinchem naar voren brengen en daarmee recht doen aan bewoners en bewoning van buurtschappen, dorpen en tussengebieden.

De boerderij is geen monument, maar wel een karakteristiek robuust element aan een landelijke weg. Het voorhuis is van 1968 en heeft de voor die tijd typerende raamindeling en materialisering. Het achterste gedeelte is ouder. Door wooneenheden in het hoofdgebouw te maken kan sloop op termijn worden voorkomen en kan de bebouwing worden gerenoveerd en gerestaureerd en het bouwvolume in zijn historische vorm en context gespaard blijven.

Het te restaureren hoofdvolume en de bijgebouwen zullen in architectuur afgestemd zijn op de bouwkundige identiteit van het buitengebied. Het betreft de bestaande boerderij, een hallentype, in landelijke boerderijstijl en de kapschuur. Bij de boerderij zal met name het achterste gedeelte (de voormalige stal) voorzien worden van nieuwe karakteristieke raampartijen. Daarnaast blijven enige karakteristieke bijgebouwen gespaard, zodat een agrarisch bebouwingsensemble overblijft. Bij de inrichting zullen natuurlijke en streekeigen materialen worden gebruikt. Het geheel wordt in het landschap ingepast met erfbeplanting conform de aanbevelingen van het gemeentelijke landschapsbeleidsplan. Daarmee zijn de bouwplannen optimaal ingepast in de cultuurhistorische omgeving en passen ze naadloos in de landelijke omgeving.

De bouw- en inrichtingsplannen passen in de omgeving en versterken de cultuurhistorische structuur van het landelijk gebied van de gemeente.

#### **4.9.2 Archeologisch erfgoed**

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Derhalve is nader onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek bestaat uit twee delen: het archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Het bureauonderzoek is uitgevoerd door Econsultancy (rapport 19-2-2009 met nr. 09015012). Het veldonderzoek heeft Econsultancy laten uitvoeren door bureau ARC bv. uit Geldermalsen (rapport 8-7-2009 met nr. 2009-33) en is als bijlage toegevoegd.

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat het plangebied binnen een gebied van dekzandruggen ligt en dat het daarmee vanaf het Laat-Paleolithicum een gunstige ligging gehad heeft voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. In het grootste deel van het plangebied waar een enkeerdgrond aanwezig is worden archeologische resten verwacht onder het esdek en in de top van het dekzand. Daar waar sprake is van een gooreerdgrond zal er sprake zijn van een dunnere humeuze toplaag.

Een deel van het plangebied is bebouwd. Een groot deel van het erf direct rondom de bebouwing is voorzien van een klinker-, tegel-, of betonverharding. Bij de aanleg van deze bebouwing en verhardingen zal mogelijk de top van het bodemprofiel verstoord zijn geraakt. Aangezien de boerderij gerenoveerd gaat worden zal geen verstoring van het bodemprofiel plaatsvinden. De veestal is onderkelderd tot een diepte van 1 meter beneden maaiveld. Indien de overgang van het esdek naar het onderliggend dekzand binnen deze 1 meter ligt wordt niet verwacht dat archeologische resten nog aanwezig zijn.

Het verkennend inventariserend booronderzoek heeft eveneens aangetoond dat de locatie op dekzanden en ten dele verspoelde dekzanden is gelegen. Op de locatie is een dik plaggendek aanwezig, dat ten dele recentelijk is vergraven. Onder het plaggendek is een Cg-horizont gelegen. Dit betekent dat de oorspronkelijke bodem geroerd is geweest, die vanaf de Late Middeleeuwen is opgehoogd tot een zwarte enkeerdgrond. Aangezien de gooreerde gronden volgens cultuurhistorische waardenkaart van Gelderland een lage archeologische trefkans hebben, geldt deze verwachting ook voor de onderzoekslocatie, in ieder geval voor de periodes tot aan de Late Middeleeuwen. Vanaf de Late Middeleeuwen maakte de locatie deel uit van het akkercomplex van het dorp Gaanderen. Hierdoor kunnen in het esdek losse vondsten uit Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden verwacht. Het is echter niet waarschijnlijk dat er nederzettingsresten uit deze periode aanwezig zijn. Voor zover bekend is de locatie voor het eerst bebouwd in de vroege 20e eeuw. Concluderend kan worden gesteld dat de voorgenomen werkzaamheden geen bedreiging vormen voor het archeologische erfgoed.

Gezien de geringe kans op archeologische resten binnen de onderzoekslocatie zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. ACR BV adviseert dan ook om de onderzoekslocatie vrij te geven. De archeologische meldingsplicht blijft echter bestaan. Mochten tijdens toekomstige werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan het bevoegde gezag, de gemeente Doetinchem, te worden gemeld.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

#### **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. Op het erf is ruimte voor ca. 8 parkeerplaatsen. De parkeermogelijkheden zijn ruimschoots meer dan de standaard van 1,7 parkeerplaats per woning van de landelijke CROW-norm voor kernen en conform gemeentelijk beleid. De bouwplannen hebben een zeer beperkte beïnvloeding van de verkeerssituatie en verkeersintensiteit tot gevolg. Per saldo zal het zwaar agrarisch en bevoorradingsverkeer afnemen en neemt het personenvervoer licht toe. Na realisatie van het plan is sprake van maximaal 3 wooneenheden. Er zal sprake zijn van een tweetal inritten. De voormalige tractor-inrit blijft behouden maar de bestaande inrit direct naast de woning wordt verschoven in westelijke richting. Op deze wijze kan iedere woning over een eigen inrit beschikken en behoeven de afzonderlijke percelen niet doorsneden te worden.

Het aantal verkeersbewegingen per dag bedraagt volgens prognose 4 x 3 autobewegingen per dag. De gevolgen voor het autoverkeer zijn derhalve nihil.

Het parkeren kan en zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Het plan heeft nagenoeg geen gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving.





## **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De voorgenomen ontwikkeling die in dit plan planologisch wordt mogelijk gemaakt betreft een particulier initiatief. Eventuele kosten voor de gemeente worden met een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers verhaald, evenals eventuele planschade. Op deze wijze heeft het plan voor de gemeente geen negatieve financiële consequenties en wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.



## **Hoofdstuk 6 Procedure**

Dit wijzigingsplan is opgesteld op basis van artikel 5.6 van de Parapluherziening buitengebied. Artikel 13.2 van hetzelfde bestemmingsplan geeft aan dat bij wijziging de procedure wordt gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.