

## Ruimtelijke Onderbouwing

# "Functiewijziging Kerkstraat 8/8a Gaanderen"

### **Rombou**

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle

Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 23 januari 2023

Projectleider : E.W. Lamberts

Telefoon : 08 8236 8236

E-mail : [info@rombou.nl](mailto:info@rombou.nl)

---



---

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Planologische situatie	5
1.3	Conclusie	7
1.4	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>8</b>
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Conclusie</b>	<b>15</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Ruimtelijke analyse</b>	<b>17</b>
4.1	Landschap	17
4.2	Erf	19
4.3	Bebouwing	20
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>24</b>
5.1	Inleiding	24
5.2	Rijksbeleid	25
5.3	Provinciaal beleid	28
5.4	Regionaal beleid	37
5.5	Gemeentelijk beleid	41
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>53</b>
6.1	Algemeen	53
6.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	53

---

6.3	Bodem	55
6.4	Akoestiek	58
6.5	Luchtkwaliteit	59
6.6	Externe veiligheid	61
6.7	Bedrijven en milieuzonering	64
6.8	Flora en Fauna	67
6.9	Water	77
6.10	Archeologie en cultuurhistorie	81
6.11	Parkeren en verkeer	85
6.12	Economische uitvoerbaarheid	89
6.13	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	89

---

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Kerkstraat 8/8a in Gaanderen is een intensief veehouderijbedrijf gevestigd met een vergunning voor het houden van 6.600 ouderdieren van vleeskuikens, 30 zoogkoeien en 10 stuks vrouwelijk jongvee.

Op 16 september 2021 heeft initiatiefnemer bij de gemeente Doetinchem een vooroverleg verzoek ingediend voor de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie.

Initiatiefnemer is voornemens om een groot deel van de niet-cultuurhistorische bebouwing te slopen en de bestemming van de locatie te wijzigen in 'recreatie' en 'wonen'. De te handhaven bebouwing, waaronder de bedrijfswoning, zal worden ingericht voor recreatieve doeleinden. Aan de oostzijde van het perceel wordt een nieuwe burgerwoning met bijgebouw gerealiseerd.

De gemeente heeft door middel van de brief 12 november 2021 laten weten onder voorwaarden in de stemmen met de herontwikkeling. Belangrijke voorwaarden die de gemeente stelt is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen hersteld en aangepast zullen worden en dat het plan blijvend landschappelijk en natuurinclusief wordt ingepast. Verder dienen alle niet-cultuurhistorisch waardevolle agrarische bedrijfsbebouwing, behalve de potstal, geheel verwijderd te worden.

De definitieve medewerking van de gemeente aan de planologische procedure wordt pas in gang gezet als initiatiefnemer een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing indient. Hiertoe is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

### 1.2 Planologische situatie

Voor de gronden van het plangebied geldt de beheersverordening Landelijk gebied -2020, reparatie 2022, vastgesteld op 7 juli 2022.



### *Ligging planlocatie*

De locatie heeft volgens de beheersverordening de hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden (AW)' en heeft een bouwvlak met de functieaanduiding 'niet-grondgebonden (ng)'. De gebouwen die zijn voorzien van de letteraanduiding 'chw' zijn cultuurhistorisch waardevol. Dit zijn de woning en een stenen opslagruimte/berging. De berging heeft momenteel huisnummer 8a (voorheen nummer 6) en was vroeger de woning op de locatie.

Voor de locatie is tevens het Parapluherziening Archeologie - 2020 vigerend, waarin voor het plangebied gedeeltelijk hoge en gedeeltelijk lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Verder geldt voor het plangebied de Parapluherziening Externe veiligheid - 2020. Het plangebied is in dit plan aangeduid als 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten'. Het plan is niet in strijd met deze beschermingsregel omdat er geen nieuwe risicobronnen worden gevestigd.

Verder zijn de gebiedsaanduiding zone GO (Groene Ontwikkelzone), gebiedsaanduiding reliëf, gebiedsaanduiding waardevol landschap en gebiedsaanduiding verwevingsgebied van toepassing op de planlocatie.

---

### 1.3 Conclusie

De gemeente Doetinchem heeft besloten onder voorwaarden in te stemmen met de functiewijziging van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming en het bouwen van een woning met bijgebouw. Om dit plan in procedure te nemen is een verder uitwerken vereist. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan getoetst aan het ruimtelijke beleidskader en milieu- en omgevingsaspecten, waarvoor in een aantal gevallen extern onderzoek is uitgevoerd.

Aan de hand van de toetsing van het plan aan het ruimtelijke beleid en de uitgevoerde milieutoesten blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van de verschillende overheden beschreven en de doorwerking hiervan in het voorliggende plan. In hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten beschreven en hoofdstuk 5 geeft een samenvatting en bevat een conclusie.

---

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat 8/8a te Gaanderen, in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. De locatie Kerkstraat 8/8a te Gaanderen is een pluimvee- en rundveebedrijf. Momenteel wordt er alleen rundvee (zoogkoeien met kalveren) gehouden. Op het erf bevinden zich de oorspronkelijke boerderij, een bijgebouw (8a), twee pluimveestallen, een werktuigenberging en een rundveestal (potstal). Verder zijn er enkele kleine bergingen en een mestsilo aanwezig.

Zowel de oorspronkelijke boerderij als de naastgelegen schuur (8a) staan op de lijst van karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle panden.

In afbeelding 1 is de locatie met de bebouwing weergegeven. De potstal ligt aan de oostzijde op het erf.





*Afbeelding 1: Luchtfoto huidige situatie (bron [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl))*

Aan de noordzijde van de locatie zijn enkele burgerwoningen aanwezig. Verder ligt Café Restaurant 't Onland in noordwestelijke richting op korte afstand. De directe omgeving kenmerkt zich door de historie van klooster Bethlehem en een oude ijzermolen. Deze zijn beide niet meer aanwezig.

In afbeelding 2 is de cultuurhistorisch waardevolle boerderij Kerkstraat 8 en de naastgelegen schuur Kerkstraat 8a te zien.



*Afbeelding 2: Foto boerderij (linker foto) en naastgelegen schuur (rechter foto)*

De locatie Kerkstraat 8/8a in Gaanderen gemeente Doetinchem ligt op de grens van het kampenlandschap aan de noordzijde en het jonge heideontginningslandschap aan de zuidzijde. De planlocatie en de omringende gronden hebben meer de karakteristiek van het kampenlandschap door de kronkelende loop van de beek, de kronkelende Kerkstraat en de oude bebouwing.

Bebouwing van de planlocatie is al te vinden op het kaartmateriaal van rond 1900. Herberg Het onland bestaat al sinds eind 18e eeuw. Het achterliggende land ten zuiden van Kerkstraat 8/8a is rond 1900 nog kleinschalig verkaveld en bestaat uit gras- en akkerland. Op de kavelgrenzen stonden houtopstanden en ten noorden van wat op de oude kaarten is aangegeven als de Hunthorst lag een groensingel van oost naar west. De schaal van de verkaveling is na de Tweede Wereldoorlog sterk vergroot. Waarbij ook de bebouwing op de boerenerven is uitgebreid met stallen.

## **2.2 Toekomstige situatie**

Initiatiefnemer wil het pluimveebedrijf beëindigen en de locatie herontwikkelen in samenwerking met de eigenaar van café-restaurant-zalencentrum 't Onland. 't Onland wil uitbreiden met een recreatieve / educatieve locatie. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de bestaande gebouwen op de locatie Kerkstraat 8 (boerderij met naastgelegen schuur, beide cultuurhistorisch waardevol en de potstal). De potstal krijgt een dubbelfunctie. Hier zullen in de winter de hobbymatig gehouden natuurgrazers worden gehuisvest en tevens krijgt de potstal een rol voor de beleving op het erf en educatief. Verder zal deze dienst doen als werktuigenberging. Alle niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (met uitzondering van de potstal) wordt gesloopt.

Er zal in totaal 818 m<sup>2</sup> hergebruikt worden voor de nieuwe functie. De bestaande

boerderij zal verbouwd worden tot twee groepsaccommodaties voor maximaal 20 gasten (voorhuis 10 gasten en achterhuis 10 gasten). De bestaande schuur wordt verbouwd tot educatieruimte (museum). In afbeelding 3 zijn deze gebouwen aangegeven. Dit deel van de locatie aan Kerkstraat 8 krijgt een recreatieve bestemming.

Vanwege de karakteristieke en cultuurhistorische waarde van deze panden zal het verbouwplan van beide panden aan de commissie welstand en monumenten worden voorgelegd.

De directe omgeving profiteert van deze ontwikkeling omdat een intensieve veehouderij wordt beëindigd.



Afbeelding 3: Gewenste situatie met nieuwe woning en logiesaccommodatie in bestaande boerderij (bron: Buro Collou)

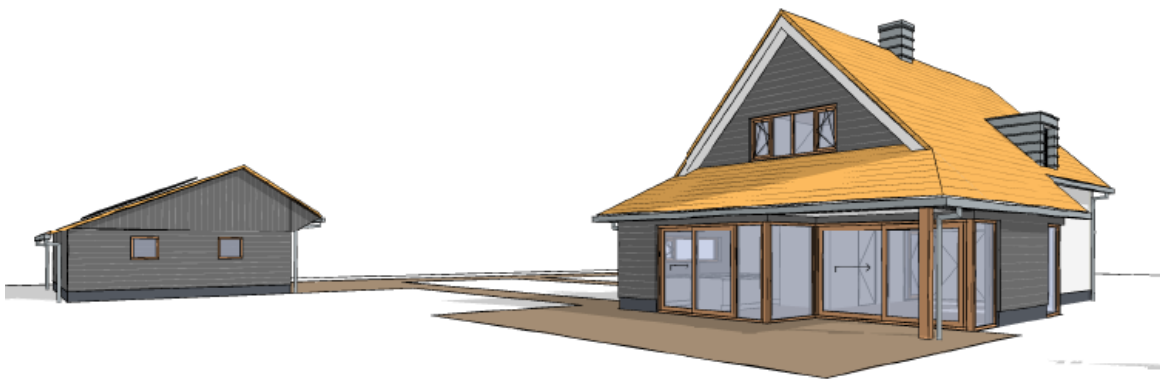
De bestaande woning (Kerkstraat 8) wordt aan de woonfunctie onttrokken vanwege de verbouwing tot logiesruimte. In de toekomstige situatie ligt het logiesgebouw binnen de recreatieve bestemming. Binnen deze bestemming is geen nieuwe

---

bedrijfswoning toegestaan. Permanente bewoning of tijdelijke bewoning van de recreatieve verblijven is uitgesloten. Alleen toeristisch verblijf is toegestaan.

De woonfunctie wordt verplaatst en ten oosten van de recreatiekavel wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Deze nieuwe woning krijgt een woonbestemming.

Het (voorlopig) ontwerp van de woning en het bijgebouw is weergegeven in afbeelding 4. De gemeente geeft aan dat geen welstandstoets voor de ontwikkeling op deze plek nodig is aangezien dit niet in beleid is vastgelegd.



*Afbeelding 4: voorlopig ontwerp woning met bijgebouw (bron: ERS architecten)*

### **Recreatie en educatie**

Het algemene doel van het plan is het versterken van toerisme door het bieden van recreatieve mogelijkheden en educatie.

Vanaf Het Onland, waar een recreatief Toppunt gevestigd is, kan men richting het noorden naar de A18 lopen over een wandelroute die aan gaat sluiten op het Pieterpad. Als men in het gebied bezienswaardigheden wil bekijken loopt men in zuidelijke richting. Er is daar ook een wandelpad langs de beneden Slinge. Dit zogenaamde klompenpad (Ganderpad) leidt langs een historisch bloemrijklandschap met weiden met koeien en akkers met oude gewassen en wuivende graanveldjes. Het landschap is een walhalla voor vogels, vlinders, bijen en vele andere insecten. Vanaf hier loopt men door naar de locatie aan de Kerkstraat 8.

In de monumentale schuur (Kerkstraat 8a) zal een museum worden ingericht waar men kan zien en beleven hoe in het gebied werd geleefd. In het museum kan men kennis maken met de geschiedenis van het gebied op agrarisch niveau en hoe het boerenleven er vroeger uitzag. De allerkleinsten kunnen in het museum en (in de zomerperiode) in de potstal spelenderwijs kennis maken met het boerenbedrijf. Dit

toeristische educatieve karakter kan doorgezet worden tot en met de inzichten die er nu zijn in de landbouw en het natuurbeheer van de toekomst. Als recreatieve buitenruimte wordt maximaal 300 m<sup>2</sup> in gebruik genomen. In afbeelding 5 is deze buitenruimte aangegeven. Hoewel de plannen hieromtrent nog niet zijn uitgekristalliseerd, zal deze ruimte bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden als speelgebied gerelateerd aan het agrarisch thema. Niet passende activiteiten, zoals paintballen en escaperooms, worden niet aangeboden.



Afbeelding 5: locatie recreatieve buitenruimte

Het is niet de bedoeling om eten en/of alcoholische dranken op de locatie aan de kerkstraat 8 aan te bieden. Eten doet men bij Het Onland. Vanzelfsprekend wordt er wel een kop koffie, thee of een andere niet alcohol houdende drank aangeboden. De aanvoer hiervan vindt plaats vanuit het Onland.

De bestaande potstal krijgt een dubbelfunctie. In de winter staan hier maximaal 15 natuurgrazers (zoogkoeien) op stal. Gezien de aard, intensiteit en omvang van deze dierenhouderij is er sprake van een hobbymatige nevenactiviteit. Ook omdat de zoogkoeien met jongvee niet zullen voorzien in een inkomen. Hooguit zullen de

---

kosten van deze nevenactiviteit worden gedekt als af en toe een dier wordt verkocht.

Zodra het mogelijk is gaan de koeien de weide in. De potstal wordt dan voor educatieve doeleinden gebruikt. Het idee is om in de potstal bijvoorbeeld een doolhof met strobalen en hooibalen te maken en kinderen kinderen van dichtbij kennis te laten maken met kalfjes. Door deze dubbelfunctie zal de stal jaarrond goed ingezet kunnen worden, maar zeker dus niet meer alleen voor agrarische doeleinden. Verder wordt een deel van de potstal gebruikt worden als werktuigenberging.

Het behoud van de potstal is verder essentieel voor het landschap. De mest uit de potstal (stromest) is zeer goed voor de natuur en insecten en dit sluit goed aan op de beheersdoelstellingen voor dit gebied (minder intensief, grondgebonden e.d.). Met de natuurgrazers wordt het landschap onderhouden en beheert. In de directe omgeving liggen meerdere recreatieve paden. Toeristen en recreanten waarderen de aanwezigheid van vee in de wei in dit gebied.

Zoals aangeven zorgt het vee voor een fraai landschap en wordt het landschap in stand gehouden door de aanwezigheid van vee. De natuurgrazers lopen op grasland. Het landschap blijft daarmee open.

Het onderwerp is actueler dan ooit. De landbouw staat onder druk en hier kan uitgelegd worden hoe het de landbouw zich door de jaren heen ontwikkeld heeft en waar het naar toe zou kunnen gaan.

---

## Hoofdstuk 3 Conclusie

In dit hoofdstuk komen de conclusies naar voren van hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse, hoofdstuk 5 Beleidskader en hoofdstuk 6 Haalbaarheid.

### **Ruimtelijke analyse**

De locatie aan de Kerkstraat 8/8a maakt deel uit van de Groene Ontwikkelzone (GO). Bij nieuwe ontwikkelingen in de GO dient vastgesteld te worden dat kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en daarbij de samenhang niet verloren gaat.

Om deze opgave een plek te geven in de voorgestane ontwikkeling is een op maat gesneden tuin- en landschapsontwerp gemaakt. Met de uitvoering van het groenplan en de daarmee gepaarde investeringen in het landschap wordt aan de ontwikkelingsdoelen voldaan. Door middel van een voorwaardelijke verplichting wordt verzekerd dat het plan blijvend landschappelijk en natuurinclusief wordt ingepast.

Onderdeel van de functieverandering van agrarisch naar recreatie is de sloop van vijf gebouwen / bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 1.794 m<sup>2</sup>. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (Kerkstraat 8 / 8a) blijft behouden en de potstal.

De nieuwbouw bestaat uit een (particuliere) woning met bijgebouw. Qua positionering van de woning is rekening gehouden met de potstal, waar enkele natuurgrazers (zoogkoeien met jongvee) als ondergeschikte nevenactiviteit worden gehouden. De afstand tussen de nieuwe woning en deze bestaande stal is minimaal 50 meter. Deze geurafstand is in het buitengebied minimaal noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning te kunnen garanderen. Dit zal ook worden vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting bij de woonbestemming.

Tot slot wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd en de bestemming gewijzigd in 'recreatie' en 'wonen'. Bij de woonbestemming zal een bouwvlak worden toegevoegd.

### **Beleidskader**

De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de verschillende

---

overheden.

Bij de uitvoering van het plan moet rekening gehouden worden met het provinciaal beleid voor de Groene Ontwikkelingszone. Vanuit het gemeentelijk beleid is de Beleidsregel 'Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021' onder andere van belang waarin de voorwaarden zijn geformuleerd bij de herontwikkeling van de locatie. Op grond van deze beleidsregels dient minimaal 50% van de bebouwing gesloopt te worden.

### **Haalbaarheid**

Het plan levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie en cultuurhistorie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, water) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken.

1. Om de Wet natuurbescherming niet te overtreden dienen werkzaamheden, die mogelijk verstoring/vernietiging van vogelnesten tot gevolg kunnen hebben, buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Als dat niet lukt, dan wordt voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan uitgevoerd. Tevens zal bij aanvang van werkzaamheden eventueel aanwezige grondgebonden zoogdieren worden weggevangen en elders weer losgelaten met behulp van de toegelaten vangmiddelen.
2. Ten aanzien van de bodemkwaliteit zal de asbestverontreiniging worden gesaneerd. Hiertoe zal een BUS-melding ingediend worden bij de provincie Gelderland.
3. Bij het waterschap zal een watervergunning worden aangevraagd omdat voor de nieuwbouw sprake is van een waterschapsbelang. De reden hiervan is dat de locatie ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied.



---

## Hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse

### 4.1 Landschap

Door Buro Collou is een tuin- en landschapsonwerp gemaakt van de gewenste ontwikkelingen aansluitend bij de karakteristieken van het landschap. Het plan van Buro Collou is als bijlage 1 toegevoegd. In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze de ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteit van het landschap en de kernkwaliteit van de Groene Ontwikkelingszone.

#### Kwaliteit van het landschap

De locatie Kerkstraat 8 in Gaanderen ligt op de grens van het kampenlandschap aan de noordzijde en het jonge heideontginningslandschap aan de zuidzijde. De planlocatie en de omringende gronden hebben meer de karakteristiek van het kampenlandschap door de kronkelende loop van de beek, de kronkelende Kerkstraat en de oude bebouwing. Ten westen van de planlocatie stroomt de Beneden-Slinge.

De landschappelijke kwaliteitswinst treedt enerzijds op door de sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing. Hierdoor treedt een vermindering van de verstening van het landschap op (vergroening). Anderzijde wordt geïnvesteerd in de aanplant van (nieuw) groen. Rond het oude erf staan restanten van meidoornhagen. Onder andere in de noordoosthoek van het terrein. Daar heeft een boomgaard gestaan. Deze is verdwenen, maar wordt weer aangeplant en deze wordt omringd door een meidoornhaag.

Het achterland zal van intensief agrarisch gebruik (onder andere maïsteelt) worden omgevormd tot voedselrijk grasland met extensief beheer. De extensieve beweiding zal plaatsvinden door de eigen natuurgrazers. De mest van de koeien uit de potstal (stromest) wordt over het grasland uitgereden en is zeer goed voor de natuur en insecten. Door het extensieve beheer zal naar verwachting een aantrekkelijke kruidenvegetatie ontstaan. Voorgaande sluit goed aan op de beheersdoelstellingen voor dit gebied (minder intensief, grondgebonden e.d.).

Verder wordt de kwaliteit van het landschap versterkt door over de totale lengte van de perceelsgrens aan de oostzijde een hout/struweelsingel aan te planten, bestaande uit inheems bloeiende en besdragende soorten. Tot slot worden rond het erf enkele solitaire bomen, fruitbomen, een vogelbosje en hagen aangeplant wat de landschappelijke uitstraling van het erf ten goede komt.

## Kernkwaliteit van de GO

De locatie ligt in de Groene Ontwikkelzone (GO). Hierbij worden de kleinschaligheid en de cultuurhistorische waarden rond beken met de bijbehorende landschapselementen gezien als kernkwaliteit. Met name de kleinschaligheid en bijbehorende landschapselementen zijn hier voor een deel verdwenen.

In verband met de ligging in de GO is verevening noodzakelijk. De verevening in het gehele plan bestaat uit sloop, hergebruik/herstel van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, landschappelijke inpassing, extensief beheer landschap en de versterking van de kernkwaliteiten van de GO.

De bijdrage aan de kernkwaliteit van de GO vindt plaats door deze weer toe te voegen en ook grootschalige maïsackers om te vormen naar flora en faunarijk grasland. Met een meer biodiverse beheersvorm (waaronder het uitrijden van de ruige mest) ontstaat er een duidelijke versterking van de kernkwaliteiten.

In afbeelding 6 is de singel langs de oostelijke perceelsgrens weergegeven en de ligging van het agrarisch perceel dat wordt omgevormd in faunarijk grasland.



*Afbeelding 6: landschappelijke inpassing (bron: Buro Collou)*

Een nadere toetsing van het plan aan de doelstellingen van de GO vindt plaats in

---

paragraaf 5.3

## 4.2 Erf

Het bestaande erf van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer werd gebuikt voor intensieve veehouderij. De aanduiding 'niet-grondgebonden' maakte dit gebruik mogelijk. In de nieuwe situatie wordt de aanduiding 'niet-grondgebonden' verwijderd. In het plan worden de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in stand gelaten en krijgen een nieuwe recreatieve functie.

Voor de ontwikkelingen is gekeken of uitgegaan kon worden van het één erfprincipe. Omdat het plan zowel voorziet in het aanhouden van enig vee binnen de recreatieve bestemming en de realisatie van een nieuwe geurgevoelig object (lees woning) binnen de woonbestemming, bleek dit uitgangspunt milieutechnisch niet haalbaar te zijn. Er moet immers rekening worden gehouden met een afstand van 50 meter vanaf het emissiepunt van de potstal tot de nieuwe woning. Om die reden wordt de nieuwe woning op een zelfstandig erf op voldoende afstand uit de potstal gerealiseerd. Door de nieuwe woning wat verder uit de weg te bouwen, blijft de oorspronkelijke boerderij hiërarchisch gezien het belangrijkste gebouw.

In afbeelding 7 is de erfindeling in de nieuwe situatie weergegeven. Gebouw 1 is de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij Kerkstraat 8 met daarnaast de schuur Kerkstraat 8a (nr. 2). De monumentale schuur wordt ingericht als museum. Het idee is om daar te laten zien hoe in het gebied geleefd werd. De cultuurhistorische boerderij zal in de nieuwe situatie worden verbouwd als logiesgebouw (groepsaccommodatie).

De te handhaven potstal met de dubbelfunctie (stallen zoogkoeien en educatieve ruimte) is aangegeven met nummer 3. De educatieve activiteiten in deze ruimte zijn gerelateerd aan het boerenleven.

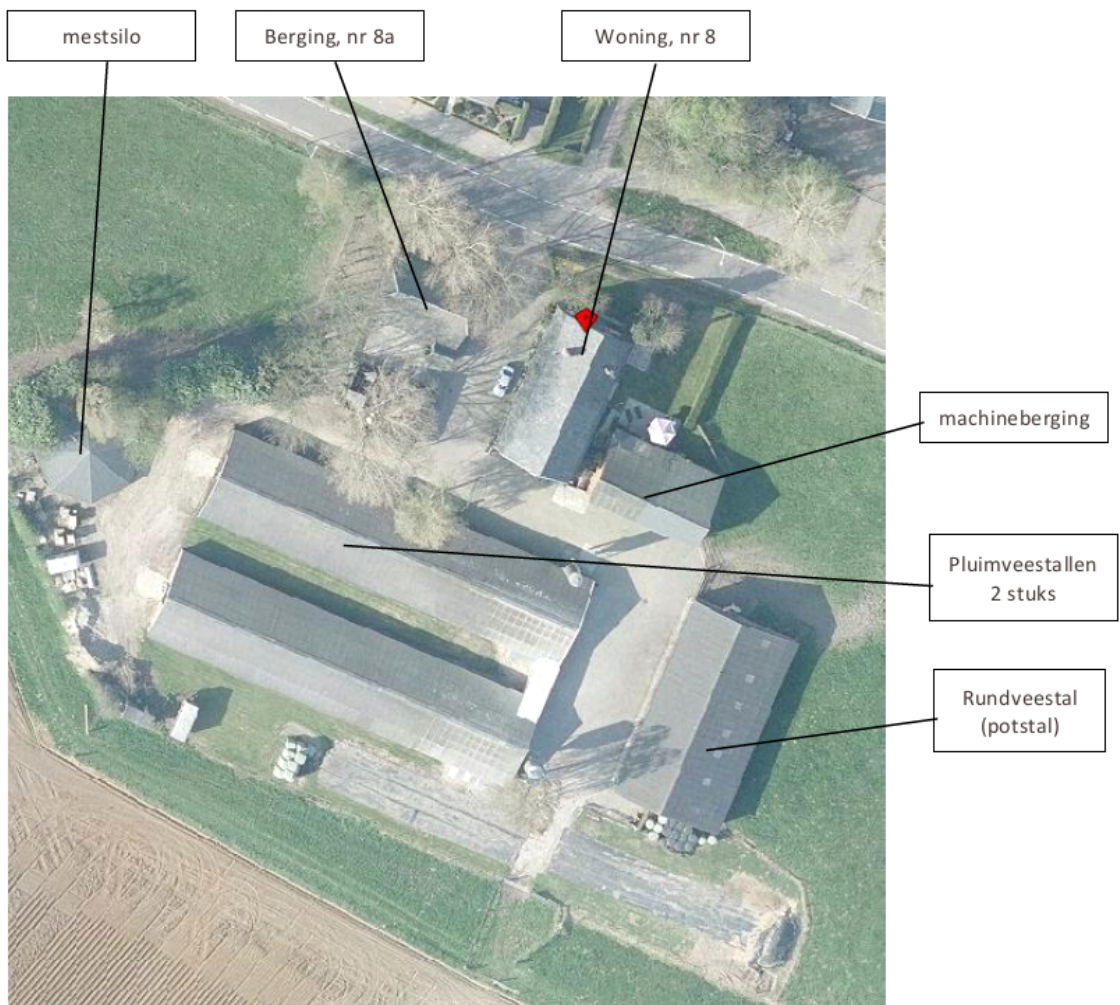
De nieuwbouw betreft een particuliere woning (nr. 4) met bijgebouw (nr. 5). De woning ligt buiten de geurcirkel van 50 meter van de potstal. De nieuwe woning en het bijgebouw op het zelfstandig erf worden landschappelijk ingepast.



Afbeelding 7: erfindeling recreatie en wonen (geel gemarkeerd)

### 4.3 Bebouwing

Voor het bedrijf aan de Kerkstraat 8 te Gaanderen is vergunning voor het houden van 6.600 ouderdieren van vleeskuikens, 30 zoogkoeien en 10 stuks vrouwelijk jongvee. Op de locatie zijn voor de bedrijfsvoering van het niet-grondgebonden agrarische bedrijf diverse stallen, bedrijfsruimten en voorzieningen aanwezig. Zie de onderstaande afbeelding voor de bestaande situatie.



*Afbeelding 8: bestaande bebouwing*

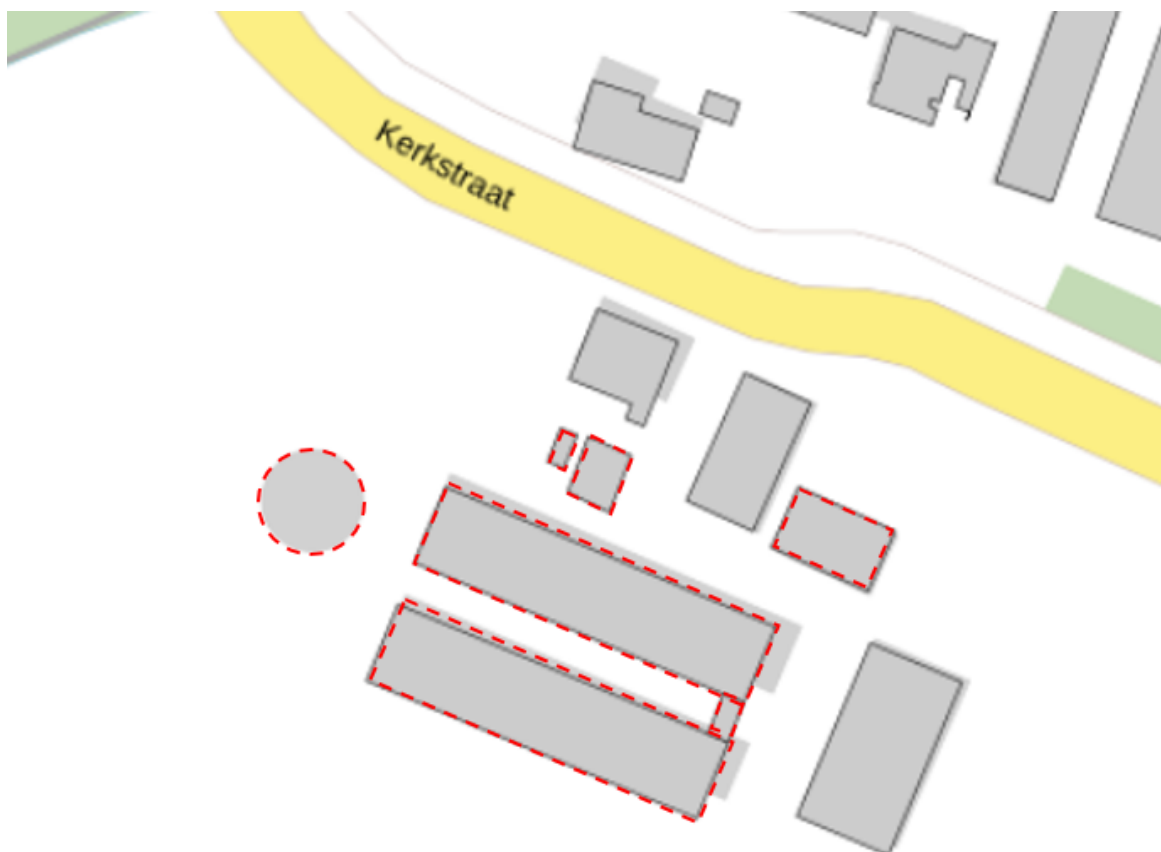
Belangrijk onderdeel van het plan is de sloop van een groot aandeel van de bebouwing op de locatie (pluimveestallen, bergingen, betonnen mestsilo met dak). In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de vierkante meters aan bebouwing in de bestaande situatie en de toekomstige situatie.

gebouw / bouwwerk	bestaande m <sup>2</sup>	nieuwe situatie in m <sup>2</sup>
Woning nr. 8	233	233 (chw)
Bijgebouw 8a	157	157 (chw)
machineberging	160	0
Potstal koeien	428	428
kapschuur bij woning nr. 8	65	0
Schuurtje bij woning nr. 8	17	0

Kippenschuur 1 en 2 met corridor	1.392	0
Mestsilo met dak	160	0
Nieuwe woning	0	100
Nieuw bijgebouw bij woning	0	100
<i>Totaal</i>	<i>2.612</i>	<i>1.018</i>

In totaal wordt circa 1.794 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. In afbeelding 9 zijn de te slopen gebouwen met een rode stippellijn aangegeven.

Met de sloop van deze hoeveelheid vierkante meters wordt voldaan aan de beleidsregel uit het 'Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021' dat zegt dat voor een herontwikkeling minimaal 50% van de bebouwing gesloopt moet worden. De gebouwen die niet gesloopt worden, maken onderdeel uit van het plan voor de recreatieve doeleinden.



*Afbeelding 9: te slopen bebouwing (rood omljnd)*

Tijdens de bouwfase is het wenselijk om 1 schuur te laten staan. In de te sluiten anterieure overeenkomst wordt dit vastgelegd. Nadat het plan volledig is

---

gerealiseerd zal ook deze laatste schuur worden gesloopt.

In afbeelding 5 is het (voorlopig) ontwerp van de nieuwe woning met bijgebouw weergegeven. De gemaatvoerde tekeningen van het ontwerp zijn als bijlage 2 aan deze onderbouwing toegevoegd.

---

## Hoofdstuk 5 Beleidskaders

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de specifieke ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, Regio Achterhoek, vastgesteld 26 april 2012;
- regionale woonagenda Achterhoek, Regio Achterhoek, vastgesteld 25 juni 2015;
- afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
- doetinchem natuurlijk Duurzaam, gemeente Doetinchem, vastgesteld 16 februari 2016;
- beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem, vastgesteld 25 april 2019;
- lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld 22 september 2016;
- planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk op 5 september 2011;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- groenstructuurplan Doetinchem 2017, gemeente Doetinchem, vastgesteld 27 juni 2017;
- cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- detailhandelsbeleid Doetinchem, gemeente Doetinchem, 18 juli 2013;
- visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
- kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA), vastgesteld 27 juni 2019;
- continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016.

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan.



---

Het beleid wat wel van invloed is op de ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

## 5.2 Rijksbeleid

### 5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft met name een relatie met de prioriteit 4. Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als we het waterpeil omhoog brengen, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd wil de overheid de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

#### Onderzoek en conclusie

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

---

### 5.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

#### Onderzoek en conclusie

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over zaken die in dit plan worden geregeld.

### 5.2.3 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

---

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraak.

#### **Onderzoek en conclusie**

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het voorliggende plan voorziet in een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming, waarbij in totaal een afname van het bebouwde oppervlakte optreedt van circa 1.500 m<sup>2</sup>. Verder ziet het plan toe op het bouwen van een woning met bijgebouw. Voor woningbouwlocaties geldt vanaf 12 woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die "ladderplichtig" is. Het plan is daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder. Bovendien wordt ook een woonfunctie onttrokken.

Omdat er bij dit plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig.

---

## 5.3 Provinciaal beleid

### 5.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven.

Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

#### **Energietransitie**

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

#### **Klimaatadaptatie**

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en

---

overstromingsgevaar.

In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

### **Circulaire economie**

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie.

Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

### **Biodiversiteit**

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overals waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.

In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

### **Bereikbaarheid**

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.

In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.

In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

### **Vestigingsklimaat**

De concurrerende positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten.

In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

---

## **Woon- en leefomgeving**

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

## **Themakaarten**

Bij de visie zijn een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

## **Uitvoering beleid**

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning. Deze woning zal aardgasloos worden gebouwd in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **Onderzoek en conclusie**

Vanuit de raadpleging van de themakaarten behorend bij de omgevingsvisie, is de themakaart natuur- en landschapsbeleid van belang.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de Groene Ontwikkelingszone (GO).

---

Binnen deze zone geldt als voorwaarde dat alleen nieuwe activiteiten of ontwikkelingen zijn toegelaten, mits uit onderzoek blijkt dat:

- de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
- de samenhang niet verloren gaat.

In het tuin- en landschapsonwerp zijn de kernkwaliteiten en de ontwikkelingsdoelen van het deelgebied Boven Slinge en Slangenburg beschreven. Ook is uiteengezet op welke wijze het plan een bijdrage levert aan de doelen en welke versterkingsmaatregelen worden uitgevoerd.

Het tuin- en landschapsonwerp is als bijlage 1 toegevoegd en de versterkingsmaatregelen zijn uitgewerkt in bijlage 3. De omvorming van de 6 hectare maïsakker tot kruiden- en faunarijk grasland wordt direct toegerekend als maatregel ter versterking van kernkwaliteiten van de GO. Deze investering bedraagt €6.036,68.

Geconcludeerd kan worden dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat.

Het plangebied ligt buiten het grondwaterbeschermingsgebied. Dit aspect en de overige onderwerpen van de themakaarten van de omgevingsvisie zijn niet relevant voor het planvoornemen.

### 5.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 15 december 2021 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 februari 2022. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

De verordening bevat regels op het gebied van:

- Ruimte (hoofdstuk 2);
- Milieu, ontgrondingen en natuur (hoofdstuk 3);
- Water (hoofdstuk 4);
- Provinciale wegen (hoofdstuk 5).

#### Onderzoek en conclusie

---

Uit toetsing aan de omgevingsverordening komt het volgende relevante thema naar voren:

- Natuur en landschap

De bescherming van bos en natuur buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone (GO) is een verantwoordelijkheid van gemeenten. Het GNN bevat alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS) en een zoekgebied van 7.300 hectare voor 5.300 hectare nog te realiseren natuur (doel: 2025). De GO bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur binnen de begrenzing van de EHS uit 2009.

De GO heeft een dubbele doelstelling: er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven.

De planlocatie maakt deel uit van de Groene Ontwikkelzone deel 36 Boven Slinge en Slangenburg. De voor dit plan van toepassing zijnde kernkwaliteiten, zijn:

- Overwegend kleinschalig kampenlandschap en wat grootschaliger heideontginnings- en ruilverkavelingslandschap met de Boven-Slinge;
- leefgebied steenuil, kamsalamander, ijsvogelvlinder en winde;
- cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de landgoederen, beken, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels en boerderijen;
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir.

Van toepassing zijnde ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone:

- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden, heide en schrale graslanden;
- ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen en cultuurgronden;
- ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. ontginningen, houtwallen, kavelpatronen, boerderijen) en beheersvormen.

In artikel 2.52 en 2.53a van de Omgevingsverordening zijn de regels geformuleerd voor het toestaan van een nieuwe activiteit of ontwikkeling op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone.



---

### **Artikel 2.52 (beschermen Groene ontwikkelingszone)**

1. Voor zover een bestemmingsplan van toepassing is op locaties binnen de Groene ontwikkelingszone, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:
  - a. de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt; en
  - b. de samenhang niet verloren gaat.
2. Gedeputeerde Staten stellen regels vast om de versterking uit te werken

### **Artikel 2.53a (onderzoek kernkwaliteiten Groene ontwikkelingszone)**

1. Bij toepassing van artikel 2.52 bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de resultaten van het onderzoek naar de te verwachten effecten van die activiteit of ontwikkeling op de oppervlakte, samenhang en kwaliteit van de Groene ontwikkelingszone.
2. In de beschrijving van de onderzoeksresultaten worden in ieder geval betrokken de in het gebied aanwezige:
  - a. actuele en potentiële natuurwaarden;
  - b. in de bij of krachtens de Wet natuurbescherming aangewezen beschermde soorten en soorten van nationale Rode Lijsten; en
  - c. ecologische samenhang.
3. Voor zover de ontwikkeling of activiteit daar effect op kan hebben, wordt in de beschrijving van de onderzoeksresultaten betrokken de in het gebied aanwezige:
  - a. kwaliteit van water, bodem en lucht;
  - b. stilte, rust en duisternis; en
  - c. landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische, bodemkundige waarden en het reliëf.

### **Versterkingsplan**

In het tuin- en landschapontwerp zijn de investeringen beschreven die gedaan zullen worden in de versterking van het landschap, aansluitend op de versterkingsdoelen van het gebied Boven Slinge en Slangenburg.

De maatregelen ter versterking van de kernkwaliteiten in de GO bestaan uit het omvormen van circa 6 hectare akkerland in kruiden en faunarijk grasland. Dit is een forse versterking voor zowel de landschappelijke waarden als de biodiversiteit. De aanplant van 410 strekkende meter singel met inheems bloeiende en besdragende

---

struweel met een breedte van 5 meter is de extra verevening voor het feit dat er 68 m<sup>2</sup> meer bebouwing blijft staan.

In bijlage 3 is een berekening opgenomen van de investeringen met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de versterking van de kernkwaliteiten van de GO. Dit is afgezet tegen de impactfactor van het plan vanwege de bouw van 1 nieuwe woning en de sloop van 1.794 m<sup>2</sup> aan bebouwing.

Gesteld kan worden dat met de beschreven investeringen in het landschap het plan per saldo en naar rato de kernkwaliteiten en/of ontwikkelingsdoelen worden versterkt en de samenhang van het gebied niet verloren gaat.

- Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied valt binnen een grondwaterbeschermingsgebied, maar buiten het waterwingebied.

In artikel 2.37 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een grondwaterbeschermingsgebied geen bestemming mogelijk maakt die een groter risico kan vormen voor de kwaliteit van het grondwater dan de vigerende bestemming, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat een groter risico niet kan worden voorkomen en compensatie van het mogelijk grotere risico wordt verankerd in hetzelfde of een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

In het voorliggende plan is het verdedigbaar dat de functiewijziging van agrarisch naar recreatie een risicoverkleining inhoudt voor de kwaliteit van het grondwater. Immers er worden in de toekomstige situatie veel minder dieren gehouden op de locatie. De pluimveehouderij verdwijnt zelfs helemaal. Het risico op bodemverontreiniging vanwege bijvoorbeeld de opslag van pluimveemest verdwijnt daarmee. De recreatieve activiteiten en de realisatie van de nieuwe woning vormen geen risico's voor de kwaliteit van het drinkwater. De woning zal worden gebouwd zonder gebruik te maken van uitlogende materialen.

- Boringsvrije zone

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de Boringsvrije zone. Ingevolge artikel 3.25 van de Omgevingsverordening is het verboden binnen een inrichting in een Boringsvrije zone werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Onder voorwaarden kan hiervan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken.

---

Initiatiefnemer heeft geen plannen om werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd.

- Intrekgebied

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Intrekgebied. Ingevolge artikel 2.38 van de Omgevingsverordening is winning van fossiele energie niet mogelijk in dit gebied. Hier is in het voorliggende plan geen sprake van.

- klimaatadaptie

De provincie zet in op een klimaatneutraal Gelderland per 2050. In artikel 2.65b is hierover bepaald dat, als een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte; en
- hitte.

De nieuwe woning wordt aardgasloos gebouwd. Door een goede isolatie van de woning is de energievraag om de woning te verwarmen minimaal. De tuin zal groen worden aangelegd, zodat regenwater goed kan infiltreren. Bovendien wordt verstening van de onbebouwde grond hierdoor zoveel mogelijk voorkomen. Dit heeft een positief effect op het voorkomen van wateroverlast en het voorkomen van hittestress.

- Instructieregel bestemmingsplan solitaire recreatiewoningen

In artikel 2.3 is bepaald dat een bestemmingsplan een solitaire recreatiewoning alleen mogelijk maakt op een reguliere woningbouwlocatie.

De twee groepsaccommodaties worden gerealiseerd in een bestaande boerderij en daarmee op een reguliere woningbouwlocatie.

- Permanente bewoning

Op grond van artikel 2.4 is het niet toegestaan dat een bestemmingsplan

---

permanente bewoning van een recreatiewoning mogelijk maakt.

De twee groepsaccommodaties zullen niet voor permanente bewoning en/of voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden gebruikt.

### **5.3.3 Cultuur en Erfgoed 2017-2022 beleef met mee!**

Gelderland is rijk aan cultuur en erfgoed: onder andere musea, theater, dans, festivals, monumenten, archeologie en het historische landschap. Het stimuleren van toegankelijkheid van cultuur en erfgoed voor de inwoners van Gelderland is een belangrijke provinciale kerntaak. Vanuit het programma Cultuur en Erfgoed worden verbindingen gezocht met overige provinciale kerntaken en de gebiedsopgaven. De duidelijkste verbindingen liggen bij de programma's Leefbaarheid, SteenGoed Benutten, Energietransitie, Gebiedsopgaven en Toerisme en Recreatie.

Inwoners en bezoekers van Gelderland moeten de mogelijkheid hebben om cultuur en erfgoed te beleven en ervan te genieten. De provincie faciliteert dat hiertoe in alle regio's initiatieven ontplooid kunnen worden. Versterking van de regionale identiteit door middel van cultuur en erfgoed is hierbij het uitgangspunt. De provincie wil hierbij een verbindende en inspirerende rol vervullen, en investeren in de verdere ontwikkeling van kennis en onderzoek. Ondernemerschap en innovatie van de culturele sector worden gestimuleerd.

#### **Erfgoed ontwikkelen en beleven**

Erfgoed is om te beleven en om van te genieten. Toeristen en inwoners genieten van kastelen, historische steden en oude bossen. Erfgoed ontleent zijn bestaansrecht aan de waardering van mensen. Er is een onderscheid tussen materieel en immaterieel erfgoed.

Materieel erfgoed bestaat uit historische bebouwing, historisch landschap en archeologie. Immaterieel erfgoed bestaat uit verhalen, tradities, gewoonten en gebruiken.

Op het gebied van materieel erfgoed worden drie hoofddoelen onderscheiden.

A. Versterken van de functionaliteit van erfgoed.

Dit doet de provincie door het stimuleren van restauratie en herbestemming van monumenten en het tegengaan van leegstand. Extra aandacht is er voor duurzaamheid van monumenten door het stimuleren van energiebesparende maatregelen, en het ondersteunen van initiatieven die bijdragen aan duurzaam

---

onderhoud van groen erfgoed.

B. Verbeteren van de uitvoeringskwaliteit door samenwerking in het erfgoednetwerk.

Bundeling van kennis en capaciteit bij het uitvoeren van restauraties, het opstellen van uitvoeringsvoorschriften en een kwaliteitsborgingssysteem de zogenaamde Gelderse Voet en de Groene Voet voor erfgoedhoveniers, en voorzetten van het beleid op het gebied van regioarcheologie.

C. Stimulering van innovatie en nieuwe ontwikkelingen.

Samen met de erfgoedsector wordt gewerkt aan de onderwerpen: klimaat en duurzaamheid, kennis en innovatie in de praktijk, nieuwe opgaven (bijv. leegstand van monumentaal vastgoed), toegankelijk maken van cultuurhistorische en archeologische waardenkaarten en een kennisagenda Archeologie van Gelderland.

### **Onderzoek en conclusie**

De ontwikkeling betreft een functiewijziging van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming, waarbij in totaal een afname van het bebouwde oppervlakte optreedt van circa 1.500 m<sup>2</sup>. Verder ziet het plan toe op het bouwen van een woning met bijgebouw.

Een deel van de bebouwing op het perceel is cultuurhistorisch waardevol. Deze bebouwing wordt niet gesloopt. In paragraaf 6.11 wordt nader ingegaan op de aanwezige cultuurhistorie in het ontwikkelingsgebied.

## **5.4 Regionaal beleid**

### **5.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012**

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004. In afbeelding 10 is de Visiekaart Achterhoek weergegeven.

Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Afbeelding 10: Visiekaart Achterhoek

### Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

De kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staat hier ook verder beschreven.

De locatie Kerkstraat 8 in Gaanderen gemeente Doetinchem ligt op de grens van het

---

kampenlandschap aan de noordzijde en het jonge heideontginningslandschap aan de zuidzijde.

### Kampenlandschap

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt als een coulisselandschap met een voortdurende afwisseling van essen, houtwallen, bosjes, laantjes, beken, boerderijen, met een bijzondere beslotenheid en kleinschaligheid als gevolg. Bebouwing is in kleine clusters gelegen, niet per definitie direct langs de weg.

Het kavel- en wegenpatroon heeft een kronkelig karakter. Deels zijn de wegen onverhard. De aanwezige essen zijn herkenbaar aan het hoogteverschil. Bekken slingeren zich als een van de weinige doorgaande structuren door het landschap.

Het streven is gericht op het versterken van de aanwezige kwaliteiten door aandacht voor beekbegeleidende beplanting, de lokale aanleg van kleine landschapselementen zoals houtwallen en poelen.

Ten westen van de planlocatie stroomt de Beneden-Slinge. Deze Beneden Slinge was de oorspronkelijke hoofdloop en was verbonden met de Boven-Slinge. De beek ten oosten van de locatie is de Bielheimerbeek, deze stond vroeger in verbinding met de Groenlose Slinge en liep langs Winterswijk, via Groenlo en Borculo richting de Berkel.

De voorgenomen ontwikkeling zal een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het landschap door onder andere het omzetten van intensief beheerde landbouwgrond in kruidenrijk grasland en de aanplant van hout/struweelsingel langs de perceelsgrens aan de oostzijde.

Naast de landschappelijke kwaliteit zal ook de belevingswaarde van het gebied worden vergroot door de aanleg van een wandelpad. Dit wandelpad loopt vanaf Het Onland met een voetgangersbrug over de beek. In het tuin- en landschapsonwerp (zie bijlage 1) is op pagina 8 de ligging van het wandelpad weergegeven.

### Heideontginningen

De heideontginning wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid en lange lijnvormige structuren. Incidenteel komen lijnvormige landschapselementen voor.

De verkaveling wordt gekenmerkt door een rationeel rechthoekig patroon. De boerderijen zijn volgens een regelmatige spreiding direct langs de wegen gelegen. Erfbeplanting is grotendeels afwezig. Indien aanwezig bestaat het uit een enkel

---

lijnelement. Vrij scherpe overgang tussen kernen en landelijk gebied.

Het landschap in dit gebied is in hoge mate in evenwicht. Het streven is gericht op het behouden van het totale beeld. Nieuwe ontwikkelingen worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid ingepast, op basis van een landschappelijke visie op het Heide-ontginningslandschap als geheel.

In de structuurvisie is aangegeven dat functieverandering van VAB of andere vrijgekomen/vrijkomende complexen naar woon-, werk- of recreatiefuncties kan worden toegestaan buiten het hervestigingsgebied intensieve veehouderij.

Indien er aantoonbaar geen behoefte aan hervestiging is, kan functieverandering ook binnen het hervestigingsgebied worden toegestaan

De gewenste functieverandering van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer is in lijn met de mogelijkheden die de structuurvisie biedt. Door een zorgvuldige tuin- en landschapsonwerp worden de landschappelijke kwaliteiten gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

#### **5.4.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025**

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;



- 
- Wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie en een lokale woonagenda opgesteld. Op 5 november 2015 is de Herziene woningbouwstrategie 2015 door de gemeenteraad vastgesteld (zie paragraaf 5.5) en deze is opgevolgd door woningbouwstrategie 2019.

## **5.5 Gemeentelijk beleid**

In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid.

### **5.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035**

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden vier thema's, waarvan drie voor de ontwikkelingen in het plangebied van belang zijn. Dit zijn:

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving;
- economische kansen;
- Doetinchem en haar omgeving.

#### *Beherend ontwikkelen van stad en land*

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

#### *Kwaliteit en beleving*

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal

---

weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

#### *Economische kansen*

De gemeente Doetinchem wil aantrekkelijk blijven door bestaande kwaliteiten te versterken en nieuwe kwaliteiten aan te boren. Inzet is het behoud van werkgelegenheid en het redden van de traditioneel sterke sectoren, zoals de maakindustrie en de zorg. Daarnaast zet de gemeente in op onverwachte kansen die zich voordoen en het anticiperen daarop. De stad moet vernieuwend zijn zonder de bestaande kwaliteiten te verwaarlozen.

#### *Doetinchem en haar omgeving*

Als centrumgemeente zal Doetinchem de komende jaren een steeds belangrijkere rol vervullen. Als gevolg van bevolkingsontwikkeling zullen omliggende dorpen steeds vaker gebruik maken van de Doetinchemse voorzieningen. Goede verbindingen met de buurgemeenten zijn noodzakelijk. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen, ook met buurland Duitsland. Belangrijke aandachtsgebieden zijn momenteel de infrastructuur, de zorg, het onderwijs, de werkgelegenheid en de cultuur.

#### **Onderzoek en conclusie**

Een belangrijk onderdeel van het plan van initiatiefnemer is investeren in de ruimtelijke kwaliteit. De intentie is om het terrein van het Onland en de omliggende terreinen aantrekkelijk te maken voor bezoekers / wandelaars. Hiervoor is een evenwichtig tuin- en landschapsonwerp gemaakt.

Ook heeft de gewenste functiewijziging naar recreatie als doel om bezoekers te trekken naar de locatie, waar het 'verhaal' van het boerenleven wordt verteld. Ook kan men op de locatie volop genieten van het mooie kampen- en heideontginningslandschap.

Het plan sluit daarom aan bij de doelstelling van de gemeente om Doetinchem aantrekkelijk te maken voor bewoners en bezoekers.

#### **5.5.2 Gebiedsvisie Bethlehem**

De locatie ligt midden in het plangebied van de Gebiedsvisie Bethlehem. Deze visie moet de bijzondere waarden in het gebied behouden en versterken en kan aanknopingspunten bieden voor nieuwe initiatieven.

---

De peilers van de visie zijn kort samengevat:

- Versterking recreatie-toerisme;
- Behouden en versterken van de cultuurhistorie, waaronder de watermolen;
- Versterken ecologische en landschappelijke waarden;
- Actief beheer van het landschap

In 2008 is voor de locatie Kerkstraat 8-8a reeds een plan ontwikkeld voor zorg in combinatie met woningbouw. Door de crisis is dat plan niet doorgegaan. Het geeft wel aan dat de plek zich uitstekend leent voor herontwikkeling. Het initiatief van destijds wordt ook genoemd in de gebiedsvisie Bethlehem.

#### **Toetsing en conclusie**

Het nieuwe plan van initiatiefnemers is een combinatie van versterking van de landschappelijke, recreatieve en cultuurhistorische waarden en sluit daarmee goed aan op de gebiedsvisie Bethlehem. Ook de (concept) omgevingsvisie voor Gaanderen geeft aan dat dit gebied benut moet worden voor initiatieven zoals beschreven en het plan past daarmee binnen deze visie.

Samengevat zijn de voordelen van dit plan dat er een intensieve veehouderij wordt beëindigd wat ervoor zorgt dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving wordt verbeterd. Daarnaast zorgt het plan voor behoud van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en wordt het gehele erfensemble versterkt en hersteld door sloop van de oude ontsierende pluimveestallen. Tevens is er door de herontwikkeling ruimte voor nieuwe initiatieven zoals extensief beheer van de agrarische gronden. Initiatiefnemer staat tevens positief tegenover de plannen van de Stichting watermolen en wil meedenken in dit traject. De grondengrenzen aan de Beneden Slinge.

Het plan van 't Onland sluit daarom goed aan bij de gebiedsvisie en het recreatieve aanbod.

#### **5.5.3 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam**

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om de duurzaamheidsambities te behalen.

Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en

---

duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

### **Onderzoek en conclusie**

In dit beleidsdocument is het mogelijk gemaakt om op daken van gebouwen zonnepanelen en -collectoren te plaatsen. Het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren op monumenten is niet vergunningsvrij. Het realiseren van zonnepanelen op de grond is alleen toegestaan als er een omgevingsvergunning is aangevraagd. De gedachtegang is dat eerst het dak wordt gebruikt om zonnepanelen te realiseren en dat daarna eventueel nog zonnepanelen tot maximaal 20 m<sup>2</sup> op de grond gerealiseerd worden. Hiermee is de maximale oppervlakte maat op de grond voldoende. In het bestemmingsplan is geregeld dat de opgewekte duurzame energie zowel voor eigen gebruik als voor derden opgewekt mag worden. De nieuwe woning zal energieneutraal worden gebouwd. De energievoorziening zal hoofdzakelijk worden gehaald uit zonnecollectoren.

---

#### 5.5.4 Duurzame energieopwekking in Doetinchem

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad het beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem vastgesteld. Met dit beleidskader is helder hoe de gemeente initiatieven voor duurzame energieopwekking in behandeling wil nemen. Het biedt inwoners de mogelijkheid om mee te doen en mee te beslissen bij projecten voor duurzame energieopwekking in hun buurt. Daarnaast geeft het initiatiefnemers een handelingsperspectief waarmee zij projecten voor duurzame energieopwekking tot ontwikkeling kunnen brengen in Doetinchem.

De doelstelling van het beleidskader is drieledig:

1. Het beleidskader heeft als doel ruimte te bieden voor duurzame energieopwekkingsinitiatieven. Tot de vaststelling van het beleidskader werden initiatieven voor energieopwekking welke afwijken van het bestemmingsplan, door gebrek aan beleid, niet in behandeling genomen. Het beleidskader heeft hier verandering in gebracht. Door het beleidskader is de gemeente in staat om initiatieven te 'toetsen' op hun inpasbaarheid binnen Doetinchem.
2. De ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied waarborgen en waar mogelijk versterken. Bronnen voor duurzame energieopwekking nemen ruimte in beslag. Afhankelijk van de beschikbare ruimte, het soort bron en de ruimtelijke impact die het heeft, is de benodigde ruimte en impact van het initiatief kleiner of groter. Met het beleidskader worden richtlijnen gegeven voor 'inpassing' van initiatieven met een grote ruimtelijke impact.
3. Ten derde is het doel dat grootschalige initiatieven met een zo groot mogelijke maatschappelijke betrokkenheid tot stand komen. Initiatiefnemers voor ontwikkeling van bronnen van duurzame energieopwekking beogen over het algemeen een zo groot mogelijk rendement. Deze rendementen keren over het algemeen niet terug in het gebied. De omgeving van zo'n project ervaart daardoor vaak alleen de lasten (als visuele hinder, geluidhinder, enz.) en niet de lusten. Met het beleidskader wordt juist lokaal initiatief en eigenaarschap gestimuleerd. Daarnaast wordt beoogd dat initiatiefnemers van buiten de gemeente aangezet worden tot het betrekken van omwonenden in het totale proces van idee tot exploitatie. Dit alles om de betrokkenheid te vergroten en de omgeving mee te laten profiteren van de voordelen die ook ontstaan.

In het beleidskader staan richtlijnen en randvoorwaarden, waar en onder welke voorwaarden de duurzame energiebronnen in de gemeente tot stand mogen komen.

---

De drie belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Alle bronnen en vormen van duurzame energieopwekking zijn nodig.
- Initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking worden samen met de omgeving en belanghebbenden vormgegeven.
- Initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking worden landschappelijk ingepast.

### **Onderzoek en conclusie**

In het plan van initiatiefnemer is geen sprake van grootschalige energieopwekking. Voor de nieuwe woning zal duurzame energieopwekking aan de orde zijn. De wijze waarop dit gaat plaatsvinden zal worden afgestemd op het beleidskader Duurzame energieopwekking.

### **5.5.5 Waterplan Doetinchem**

Het Waterplan Doetinchem bundelt op lokaal niveau het inzicht in de huidige situatie en geeft in de streefbeelden en ambities aan hoe duurzaamheids- en gidsprincipes van integraal waterbeheer in plannen vertaald kunnen worden. Hierin zijn belangen van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en toerisme meegewogen. Het Waterplan Doetinchem is door de gemeente in samenwerking met waterschap, waterbedrijf, vertegenwoordigers van natuur en milieubelangen, inwoners en bedrijfsleven tot stand gekomen.

In het Waterplan Doetinchem zijn Rijksbeleid, provinciaal beleid en het beleid van het waterschap als fundamentele elementen opgenomen. Het Waterplan Doetinchem uit 2003 vormt samen met het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder. Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een

---

robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

### **Onderzoek en conclusie**

Het hemelwater wordt op het eigen terrein geïnfiltreerd met behulp van wadi's en kikkerpoelen met als doel om het water zo lang mogelijk vast te houden. Dit is in overeenstemming met de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren.

Met de sanering van een behoorlijke oppervlakte aan schuren en voorzieningen treedt een afname op van de oppervlakteverharding. Dit heeft ook een positief effect op de waterhuishouding omdat hierdoor meer hemelwater in de bodem kan infiltreren en er minder afspoeling naar het oppervlaktewater zal plaatsvinden.

In paragraaf 6.9 wordt nader op het aspect water ingegaan. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het gestelde in het waterplan.

### **5.5.6 Beleidsregel 'Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021'**

Een aantal specifieke ontwikkelingen, die op grond van de beheersverordening niet bij recht zijn toegestaan, zijn in de beleidsregel 'Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021' vastgelegd. Deze beleidsregel is ook op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

De hierin genoemde ontwikkelingen kunnen daarmee toegelaten worden met een afwijking van de beheersverordening of met een bestemmingsplan. Als een ontwikkeling aan de voorwaarden die hierin staan voldoet en hiervoor wordt een bestemmingsplan opgesteld, dan is die procedure sneller te doorlopen door afspraken met de gemeenteraad hierover.

De volgende ontwikkelingen worden als veel voorkomende ontwikkelingen gezien en daar kan, als voldaan wordt aan de voorwaarden, aan meegewerkt worden. Daarbij worden drie categorieën onderscheiden.

Categorie 1. Ontwikkelingen met een ondergeschikte invloed, ruimtelijk en functioneel, die aansluiten op de hoofdfunctie.

Categorie 2. Ontwikkelingen met een beperkte invloed, ruimtelijk en functioneel,

---

die aansluiten op de hoofdfunctie.

Categorie 3. Ontwikkelingen met een grotere invloed, ruimtelijk en functioneel, die leiden tot een aanpassing van de hoofdfunctie.

### **Toetsing en conclusie**

Het plan van initiatiefnemer valt grotendeel in categorie 3, te weten functieverandering voormalige bedrijfsgebouwen naar een andere hoofdfunctie (recreatie).

De beleidsregel stelt dat in de Groene Ontwikkelingszone maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen voor de functieverandering mag worden gebruikt, waarbij daarnaast een maximale oppervlakte geldt van 750 m<sup>2</sup>.

Vanwege gewenst behoud van 3 gebouwen, waarvan 2 vanuit cultuurhistorie behouden moeten worden, blijft in totaal 818 m<sup>2</sup> aan bebouwing staan en in gebruik genomen voor de nieuwe functie. Dit wijkt iets af van de regeling, echter omdat de cultuurhistorische waardevolle bebouwing behouden blijft, heeft de gemeente hiermee ingestemd. Bovendien wordt deze overschrijding gecompenseerd in de omgeving. De compensatie bestaat uit het aanleggen van 410 meter struweelhaag. In de VAB overeenkomst zijn hierover afspraken vastgelegd.

Andere relevante voorwaarden uit de beleidsregel, waaraan voldaan moet worden om in aanmerking te komen voor een functieverandering, worden hierna kort besproken. De gemeente heeft deze toets in het kader van het principeverzoek feitelijk reeds uitgevoerd en geconcludeerd dat het plan (voldoende) in overeenstemming is met de gestelde voorwaarden.

De dag- en verblijfsrecreatie zal beperkt in de openlucht plaats vinden. Conform de beleidsregels is hiervoor maximaal 300 m<sup>2</sup> te gebruiken. Bij de verdere uitvoering van de plannen zal met deze oppervlakte rekening worden gehouden.

De gebouwen met een 'cultuurhistorische waarde' worden niet gesloopt, maar krijgen een nieuwe functie. De plannen voor de verbouw van deze gebouwen worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het erf en de omgeving is een tuin- en landschapsontwerp gemaakt (zie bijlage 1).

De functieverandering mag niet resulteren in een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken. In



---

hoofdstuk 6 is aangetoond dat hiervan geen sprake is.

De nieuwe functie mag niet leiden tot een strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Door het beëindigen van het intensieve veehouderijbedrijf wordt juist een aanzienlijke winst op dit vlak behaald omdat de uitstoot van ammoniak afneemt.

#### **5.5.7 Notitie 'Wonen landelijk gebied Gemeente Doetinchem'**

Op 17 december 2020 heeft de gemeente Doetinchem de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' vastgesteld. Deze notitie is opgesteld in navolging op het besluit van 28 november 2019 woningbouwstrategie 2019 waarin het toevoegen van woningen in het landelijk gebied niet expliciet is opgenomen. Deze notitie biedt meer duidelijkheid over nieuwe woningen in het landelijk gebied.

Centraal daarbij staat dat het toevoegen van nieuwe woningen geen doel op zich moet zijn, maar een middel om bij te dragen aan het waarborgen en versterken van de sociale en fysieke kwaliteit van het landelijk gebied. Daarnaast staat centraal dat het landelijk gebied kortgezegd ook het landelijk gebied moet blijven. Voornoemde maakt dat ruimte wordt geboden voor het splitsen van bestaande burger- en bedrijfswoningen en voor het toevoegen van woningen als daarvoor agrarische bebouwing wordt gesloopt (functieverandering VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) naar wonen).

De voorwaarden die in deze notitie zijn opgenomen voor woningsplitsing en functieverandering van VAB naar wonen zijn waar mogelijk gebaseerd op bestaande regelingen/voorwaarden die daarmee een relatie kennen. Een belangrijke basis ligt in de nota van uitgangspunten die ten grondslag heeft gelegen aan het (vernietigde) bestemmingsplan 'Buitengebied – 2012'. Daarnaast zijn de voorwaarden ook zodanig opgesteld dat de juiste kwaliteit woningen worden toegevoegd met name als het gaat om de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woning. Wat betreft het laatste wordt de wens uitgesproken dat het besef dat een duurzame woning bijdraagt aan het wooncomfort, het verminderen van de energielasten, het verhogen dan wel behouden van de waarde en het verbeteren van het milieu leidt tot initiatieven die verder gaan dan wat nodig zou zijn. Tot slot is binnen de voorwaarden in het bijzonder ook aandacht voor een goede ruimtelijke (landschappelijk en stedenbouwkundige) inpassing van de situatie na woningsplitsing of functieverandering van VAB naar wonen met ook aandacht voor een thema als natuur inclusiviteit. De voorwaarden zijn tegelijkertijd geen blijvend

---

vaststaand gegeven. Er is, met in achtneming, van het doel en de uitgangspunten van voorliggende notitie onderbouwd maatwerk mogelijk en aanpassing van de voorwaarden is mogelijk als daar op basis van de uitvoering aanleiding voor zou zijn. Op de volgende pagina zijn de voorwaarden in deze notitie samenvattend opgenomen. Voor een toelichting op de voorwaarden wordt verwezen naar de betreffende delen van deze notitie.

1. In de basis geldt het volgende:
  - a. Aangetoond is dat de te slopen opstallen legaal tot stand zijn gekomen en gedurende minimaal 3 jaar in gebruik zijn geweest ten dienste van het agrarische bedrijf;
  - b. Vaststaat dat de bedrijfsvoering wordt beëindigd vóór vaststelling van het ruimtelijk plan dat de functieverandering naar wonen mogelijk maakt;
  - c. De agrarische bestemming ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat het agrarisch bouwvlak in elk geval is verwijderd;
  - d. Aangetoond is dat het realiseren van de woning(en) met bijbehorende bouwwerken niet leidt aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken en dat een aanvaardbaar woon-en leefklimaat is gewaarborgd.
2. De behoefte aan de te realiseren woning(en) moet zijn aangetoond. Daarom moet een onderbouwd verzoek om medewerking gezamenlijk worden ingediend door de eigenaar van locatie en de (potentiële) koper(s) van de te realiseren woning(en).
3. Voor het realiseren van de woning(en) wordt een termijn gesteld van maximaal 1 jaar.
4. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met uitzondering van monumentale en/of gebouwen met een cultuurhistorische waarde. In ruil daarvoor zijn maximaal vier zelfstandige woningen toegestaan verdeeld over maximaal twee woongebouwen (elk woongebouw maximaal 2 woningen) binnen de contouren van het voormalig agrarisch bouwvlak. Voor de realisatie van één woongebouw van 750 m<sup>3</sup>, moet minimaal 950 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.
5. Als om bepaalde redenen de nieuwbouw van een woning niet kan plaatsvinden binnen het voormalig agrarisch bouwvlak, dan wordt bekeken of maatwerk kan worden geboden.
6. De benodigde sloop voor de realisatie van het aantal gewenste woningen kan

---

verdeeld over meerdere locaties plaatsvinden. Voor een slooplocatie geldt een sloopondergrens van minimaal 300 m<sup>2</sup>. Planologisch wordt vastgelegd dat gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd. De bouw van de woning(en) vindt plaats op één locatie en voor deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m<sup>2</sup>.

7. Als op basis van een Rijks-of provinciale regeling een financiële vergoeding is of wordt toegekend voor het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten, dan moet worden aangetoond dat de realisatie van één of meerdere woningen noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen bekostigen.
8. De te realiseren woning(en) moet(en) aardgasloos, levensloopbestendig, natuurinclusief en (bijna) energieneutraal zijn gebouwd en in ieder geval voldoen aan het Bouwbesluit.
9. De herontwikkeling van het erf wordt benut om ook de bestaande woning te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B.
10. Per woning (zowel bestaande als nieuw te bouwen) is maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Als monumentale bebouwing en/of met een cultuurhistorische waarde op het erf aanwezig zijn, dan moeten deze gebruikt worden als bijbehorende bouwwerken.
11. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige ruimtelijke (landschappelijke en stedenbouwkundige) inpassing. Daarvoor moet een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf-en landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld, welke voldoet aan bijlage 1, 2, 3 en 4. De landschappelijke inpassing moet gerealiseerd zijn binnen 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe bestemming (Wonen) en dient vervolgens in stand te worden gehouden.

#### **Toetsing en conclusie**

Het plan van initiatiefnemer voorziet niet in het toevoegen van een extra woning. Een bestaande (bedrijfswoning) wordt bestemd voor recreatieve doeleinden. Ter compensatie van het wegbestemmen van deze woning mogen initiatiefnemers een nieuwe woning bouwen. Per saldo is en blijft het aantal woningen dus één. Toetsing aan de notitie 'Wonen landelijk gebied Gemeente Doetinchem' is dan ook niet aan de orde.

---

### 5.5.8 Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017- 2020

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017-2020' en de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' vastgesteld. De gemeente biedt voor haar eigen inwoners en bezoekers een aantrekkelijke binnenstad waarbij bereikbaarheid en parkeren belangrijke pijlers zijn. Het parkeren biedt in en rond de binnenstad van Doetinchem, in de kernen van Wehl en Gaanderen en in woongebieden en buitengebied ondersteuning aan de daar aanwezige functies (zoals: wonen, winkelen, werken en recreëren). De parkeervisie is opgedeeld in vier pijlers:

1. parkeerlocatie en kwaliteit: alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
2. doelgroep gericht: per locatie hebben specifieke parkeerdersgroepen prioriteit.
  - a. binnenstad - personeel en publiek;
  - b. woongebieden - bewoners en bezoek;
  - c. bedrijfsterreinen - personeel;
3. flexibiliteit: de uitvoering van de werkzaamheden uit de parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
4. exploitatiebaarheid: de parkeerexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor de automobieliteit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig worden beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, e.d. inzichtelijk maken.

#### **Onderzoek en conclusie**

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staat per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 6.11 Verkeer en parkeren.

---

## Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

### 6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten 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. Als dit zo is, blijkt dit uit de tekst onder het bepaalde aspect

### 6.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Er zijn minder activiteiten direct m.e.r.-plichtig, maar er is wel vaker m.e.r.-beoordeling nodig.

Belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in de zogenoemde D-lijst niet meer absoluut zijn, maar indicatief. Dit betekent dat het bevoegd gezag zich nu bij bijna alle plannen/projecten/activiteiten moet afvragen of er geen aanzienlijke milieugevolgen optreden en er dus een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Zolang de activiteit niet boven de indicatieve drempel komt, is deze motivering wel vormvrij, maar hoe dichterbij de drempel wordt genaderd hoe zwaarder de motiveringsplicht wordt.

Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
- b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.
- c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een

---

m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.

- d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit word(t)(en) niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

## **Onderzoek**

### *Wet Natuurbescherming*

Het plangebied ligt op grote afstand (circa 15,5 kilometer) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In het voorliggend geval is er een Aeriusberekening uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.8 waar beschreven is dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

### *Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

---

Het plan betreft in hoofdlijnen de functiewijziging van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming, het slopen van een groot deel van de niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het bouwen van een particuliere woning met bijgebouw

De ontwikkeling valt binnen de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage en wordt aangemerkt als: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. De voorgenomen activiteiten van het plan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is: Gelet hierop, kan worden geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in dit hoofdstuk in beeld gebracht. Deze onderzoeken kunnen worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

### **Conclusie**

Het plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

### **6.3 Bodem**

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit en de noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek staan vermeld in onder meer de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet en het Bouwbesluit.

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door bijvoorbeeld grondverzet (het zogenaamde stand still-beginsel).

---

## Onderzoek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door onderzoeksbureau De Klinker een verkennend bodemonderzoek en asbest onderzoek verricht (rapportnummer K2220006, d.d. 24 februari 2022). Het integrale bodemrapport is als bijlage 4 toegevoegd.

### *Asbest*

Tijdens het veldwerk is gebleken dat in de bodem puinresten voorkomen. Op de locatie zijn 23 gaten gegraven. De grond/puin uit de gaten is gezeefd en beoordeeld op de aanwezigheid van asbest. In 2 gaten is de concentratie aan asbest van 256 mg/kg d.s. aangetoond. Daarnaast is asbesthoudend plaatmateriaal in beide gaten aangetroffen. Het gewogen gehalte asbest voor G15 betreft 667,5 mg/kg d.s. en voor G16 2276,2 mg/kg d.s. Deze waarden overschrijden de interventiewaarde. Om die reden is nader bodemonderzoek uitgevoerd om de mate en omvang van de asbestverontreiniging vast te stellen. Het nader bodemonderzoek (rapportnummer K2220084, d.d. 20 juni 2022) is als bijlage 5 toegevoegd.

Op basis van het verkennend onderzoek én het aangetroffen asbest verdachte materiaal ter plaatse van G4 worden gesteld dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest. De verontreiniging heeft een omvang van circa 50 m<sup>2</sup>. Bij een dikte van 0,5 m betekent dit dat er circa 25 m<sup>3</sup> grond is verontreinigd met asbest. In afbeelding 11 is het boorput G4 zichtbaar, waarbij de omvang van de verontreiniging blauw gearceerd is aangegeven.





*Afbeelding 11: situatietekening met boorputen*

Het bodembureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd adviseert om bij ontwikkeling van deze locatie de verontreiniging met asbest te laten saneren.

Ter plaatse van de overige boorputen, onder het puinpad en de puinfundatie onder de klinker verharding, is de bodem niet verdacht op het voorkomen van asbest.

#### *Overige stoffen*

In de bodem ter plaatse van de bovengrondse dieselolie tank is analytisch in zowel de grond als in het grondwater geen verontreiniging met minerale olie aangetoond. Ook in de overige geanalyseerde parameters, ten behoeve van het grondwateronderzoek, zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In bovengrondmengmonster MMBG02 is een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetoond. In de overige geanalyseerde parameters van de bovengrondmengmonster MMBG02 en van de bovengrondmengmonster MMBG01 en MMBG03 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetoond.

---

## **Conclusie**

Met uitzondering van de aangetoonde asbestverontreiniging is het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

De asbestverontreiniging zal worden gesaneerd. Initiatiefnemer zal hiertoe een BUS-melding indienen bij de provincie Gelderland.

## **6.4 Akoestiek**

### **6.4.1 Wegverkeerslawaaï**

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen opgenomen.

#### **Onderzoek en conclusie**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Daar waar geen sprake is van een wettelijke onderzoekszone moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening het aspect akoestiek ook afgewogen worden.

Aangezien de voorliggende ontwikkeling een geluidsgevoelige functie mogelijk maakt in de vorm van een nieuwe woning binnen de geluidzone van de Kerkstraat is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch rapport (kenmerk: 2021-3067-0-b3840/676, d.d. 18 februari 2022) is als bijlage 6 toegevoegd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting van de Kerkstraat op de gevel van de nieuwe woning maximaal 47 dB bedraagt. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat het geluidsaspect geen probleem oplevert voor de voorliggende ontwikkeling.

---

#### 6.4.2 Overige bronnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere geluidsbronnen aanwezig zoals een spoorlijn of een (gezoned) industrieterrein waar rekening mee gehouden met worden met de voorgenomen plannen.

#### 6.5 Luchtkwaliteit

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.

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.

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 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

#### Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

In totaal wordt in de toekomstige situatie uitgegaan van (worst case) een toename van 26 verkeersbewegingen met licht verkeer per dag. Hierbij is geen rekening

gehouden met een afname van de verkeersbewegingen vanwege de beëindiging van de pluimveehouderij. In totaliteit zal de toename daarom lager zijn of zelfs nul bedragen.

Met behulp van deze rekentool is (worst case) de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald. Zie voor de uitkomsten van de berekening de onderstaande tabel.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	26
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

*Afbeelding 12: Uitkomst berekening met behulp van NIBM-tool*

**Conclusie**

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het plan wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

---

## 6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes (weg, water, rail en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden LPG-tankstations van belang. Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen', het besluit externe veiligheid transportroutes en de wet basisnet van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10<sup>-5</sup> (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10<sup>-6</sup> (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

### Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

### Gemeentelijk beleid

Door de gemeente Doetinchem is 'Het Extern Veiligheidsbeleid' vastgesteld d.d. 19 december 2013. De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen

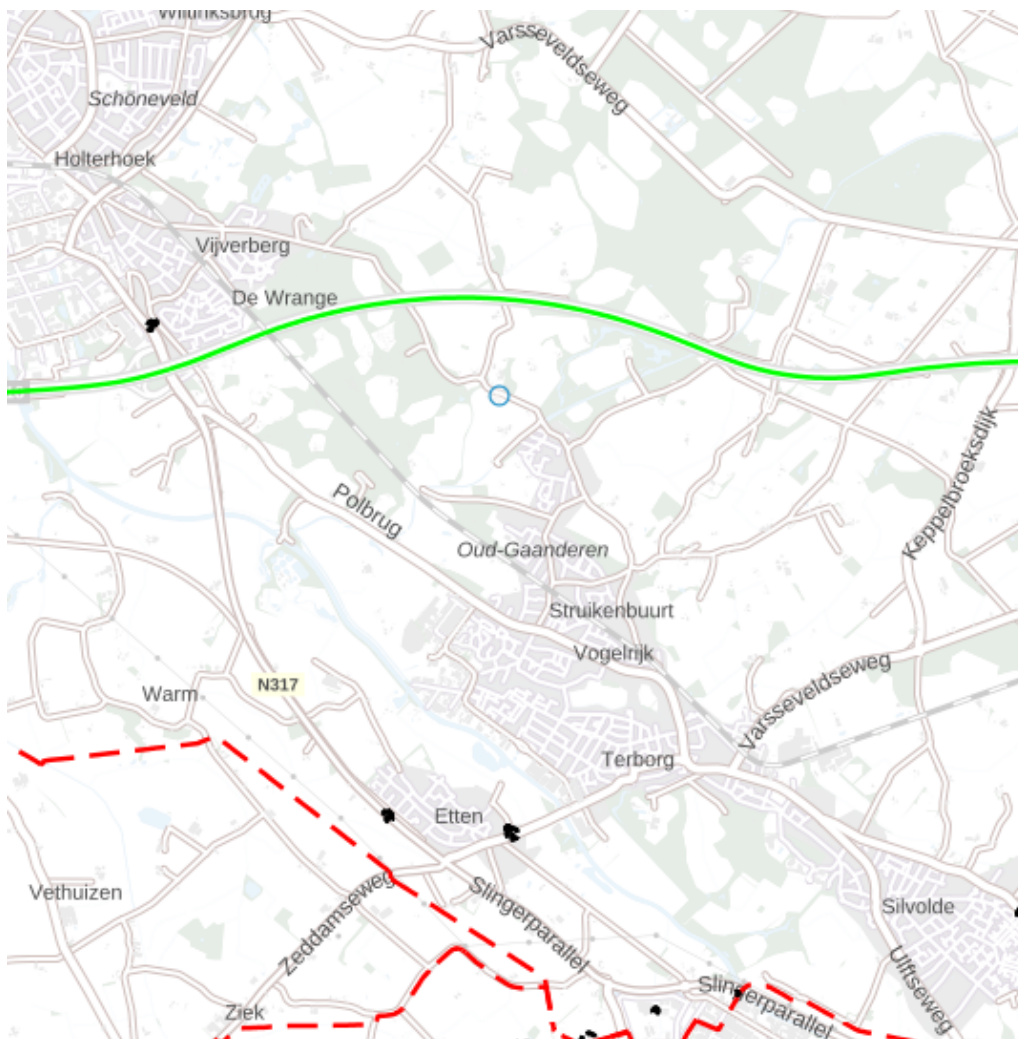
---

risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daar waar de gemeente als bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft maakt zij in dit beleidsdocument keuzes op het gebied van externe veiligheid. Die keuzes hebben de vorm van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities:

1. Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Doetinchem drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en buitengebied.
2. Een balans dient gevonden te worden tussen enerzijds wonen en werken en anderzijds veiligheid en risico, waarbij de nadruk ligt op veiligheid.
3. In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.
4. Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is mogelijk, hiervoor is het A18 Bedrijvenpark aangewezen.
5. Op het bedrijventerrein en in het buitengebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
6. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente vooral aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.
7. Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

### **Onderzoek**

Op de volgende uitsnede van de risicokaart is de ligging van het plangebied met een blauwe cirkel aangegeven.



Afbeelding 13: risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

### Inrichtingen

In de omgeving liggen geen risicovolle inrichtingen.

### Buisleidingen

In het plangebied en in de directe omgeving hiervan liggen geen buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ruim 3 kilometer ten zuiden van het plangebied (rode stippellijn). Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van deze buisleiding.

### Transport

Uit de toetsing aan het basisnet spoor, weg en water blijkt dat de omliggende transportwegen met uitzondering van de A18 niet zijn aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. De A18 maakt deel uit van het transport netwerk van gevaarlijke stoffen. De snelweg heeft een maximale plaatsgebonden risicocontour

---

van 82 meter. Door de afstand van circa 680 meter tot het plangebied wordt geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over snelweg niet van invloed is op de personen in het plangebied.

### **Conclusie**

Op basis van de toetsing aan de risicokaart, Basisnet spoor, weg en water en de informatie van de gemeente Doetinchem kan worden geconcludeerd dat rondom de locatie geen bronnen bevinden die invloed uitoefenen op de veiligheid ter plaatste van het plangebied. Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen belemmeringen op voor het onderhavige plan.

### **6.7 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige



---

functie die op grond van het plan mogelijk is.

#### *Externe werking*

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

#### *Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

#### **Onderzoek**

Nabij het plangebied liggen een aantal woningen en een bedrijf. Zie hiervoor ook de onderstaande uitsnede van de verbeelding.



*Afbeelding 14: uitsnede verbeelding (bron viewer gemeente)*

---

### *Externe werking*

Het plan bestaat in hoofdlijnen uit de functiewijziging van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming en het bouwen van een woning met bijgebouw. Binnen de recreatieve bestemming zullen ondergeschikt enkele zoogkoeien worden gehouden.

Op grond van artikel 3.117 lid 1 onder b van het Activiteitenbesluit geldt voor het houden van zoogkoeien een minimale afstand van 50 meter van een emissiepunt van een dierenverblijf tot aan een woning die buiten de bebouwde kom is gelegen.

Tussen de potstal, waar de zoogkoeien in de winter op stal staan, en de woningen in de omgeving (inclusief de nieuw te bouwen woning) is een afstand van minimaal 50 meter aanwezig.

Aan deze minimale afstand wordt voldaan. Ter plaatse van de woningen in de omgeving kan daarom worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur.

Onder deel van het plan is het wijzigen van de agrarische bestemming in een recreatieve bestemming, waarbij de locatie wordt opengesteld voor het publiek / de recreant. Een professionele publieksruimte kan op basis van de VNG-uitgave gelijk gesteld worden aan 'bibliotheken, musea, ateliers en dergelijke. Deze vallen onder milieucategorie 1. In een rustig buitengebied geldt voor een dergelijke locatie een aan te houden richtafstand van 10 meter. Deze afstand wordt gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. In een gemengd gebied kan deze richtafstand zelfs worden verkleind naar 0 meter. Omdat er sprake is van een afwisseling in de omgeving van het plangebied tussen woningen en bedrijven en de bebouwing van Gaanderen op steenworp afstand ligt, kan worden gesteld dat er sprake is van een gemengd buitengebied.

Deze minimale afstand tussen de woonkavel van derden en de grens van de recreatieve bestemming bedraagt circa 16 meter. Omdat wordt voldaan aan de richtafstand, kan worden gesteld dat er voldoende ruimtelijke scheiding in acht wordt genomen.

### *Interne werking*

In de direct omgeving van het plangebied is aan de Kerkstraat 5A een bedrijf met

---

bedrijvenbestemming aanwezig. Op grond van de beheersverordening is hier bedrijvigheid toegestaan uitsluitend in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 10 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Voor een bedrijf in categorie 2 geldt in een rustig buitengebied een richtafstand van 30 meter. In een gemengd gebied is dat 10 meter.

De recreatieve bestemming binnen het plangebied is in het kader van de milieuzonering geen gevoelige functie. De nieuwe woning die gebouwd zal worden is wél een milieugevoelige functie.

De gevel van de nieuwe woning wordt op circa 55 meter afstand gerealiseerd uit de grens van de bestemming van het bedrijf. Er wordt derhalve ruim voldaan aan de richtafstand.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Er wordt voldoende ruimtelijke scheiding in acht gehouden.

## **6.8 Flora en Fauna**

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd

---

gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een plan of project.

### **Onderzoek**

Door Natuurbank Overijssel is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen. Het natuurwaardenonderzoek (Projectnummer 4126 versie 1.0, d.d. 4 maart 2022, gewijzigd 5 december 2022) is als bijlage 7 toegevoegd. In deze paragraaf zijn de bevindingen van dit onderzoek samengevat.

### ***Gebiedsbescherming***

#### Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone

Het plangebied valt volledig binnen de Groene Ontwikkelingszone (deelgebied 36,

---

Boven Slinge en Slangenburg). In afbeelding 15 wordt de ligging van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone in de omgeving van het plangebied weergegeven.



*Afbeelding 15: Ligging van Gelders Natuurnetwerk (GNN) in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met rode marker aangeduid. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) behoren worden aangeduid met de donkergroene kleur. Gronden die tot de Groene Ontwikkelingszone (GO) behoren, worden met de lichtgroene kleur aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De voorgenomen activiteiten binnen de Groene Ontwikkelingszone mogen alleen uitgevoerd worden als de kernkwaliteiten versterkt worden. De maatregelen ter versterking van deze kernkwaliteiten bestaat uit het omvormen van circa 6 hectare akkerland in kruiden en faunairijk grasland. Dit is een forse versterking voor zowel de landschappelijke waarden als de biodiversiteit. In het tuin- en landschapsontwerp (zie bijlage 1) is deze maatregel nader uitgewerkt.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied ligt op circa 220 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in

---

Gelderland.

### Natura 2000

Het plangebied ligt op minimaal 9,9 kilometer afstand van Duits Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Nederlandse Natura 2000-gebied, is Rijntakken. Het Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op minimaal 15,2 kilometer afstand van het plangebied. In afbeelding 16 wordt de ligging van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven.



*Afbeelding 16: ligging plangebied t.o.v. Natura 2000*

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

### *Beoordeling stikstof*

#### Gebruiksfase

In de gebruiksfase zal de emissie van stikstof door de verkeersbewegingen van de exploitatie van het agrarisch bedrijf met 6.600 ouderdieren van vleeskuikens komen

---

te vervallen. Dat geldt ook voor de verkeersbewegingen van de bestaande bedrijfswoning omdat deze een recreatieve bestemming krijgt. Verder zal met de beëindiging de ammoniakemissie vanuit de pluimveestal komen te vervallen.

Nieuwe stikstofemissies zullen ontstaan door:

- verkeersbewegingen ten behoeve van het gebruik van de nieuwe (particuliere) woning --> 10 verkeersbewegingen per etmaal;
- verkeersbewegingen door de verhuur van kamers (logies) --> 16 verkeersbewegingen per etmaal;
- Het houden van maximaal 15 natuurgrazers (zoogkoeien) in de potstal.

Toeristen, die de locatie in de toekomst zullen bezoeken, komen lopend of met de fiets. Toeristen die met de auto komen parkeren bij het Toeristisch OverstapPunt (TOP), op steenworp afstand aan de Rekhemseweg 175 in Doetinchem. Dit overstappunt ligt op het terrein van café-restaurant-zalencentrum 't Onland. Vanaf het Onland loopt in zuidelijke richting een wandelpad langs de beneden Slinge in de richting van de Kerkstraat 8.

De nieuwe woning krijgt geen aansluiting op het aardgasnet. De verwarming van de woning veroorzaakt derhalve geen stikstofemissie.

In de huidige situatie heeft de locatie een stikstofreferentie op basis van de vergunde 6.600 ouderdieren van vleeskuikens van 3828,0 kg ammoniak / jaar. Met de beëindiging van de pluimveehouderij komt deze emissie te vervallen. Vast staat dat deze afname aan ammoniakemissie de toename van de stikstofemissies door het lichte verkeer en het houden van de 15 zoogkoeien meer dan compenseert.

Teneinde onomstotelijk vast te stellen dat het gebruik in de nieuwe situatie geen gevolgen heeft voor relevante Natura 2000 gebieden is (worst case) een Aerius berekening gemaakt, waarin de beschreven verkeersbewegingen en het houden van de 15 natuurgrazers (zoogkoeien) is ingevoerd. Uit deze berekening van de gebruiksfase blijkt dat plan geen stikstofdepositie veroorzaakt op enig Natura 2000-gebied groter dan 0,00 mol/ha/jaar. De Aeriusberekening is als bijlage 8 toegevoegd.

Met zekerheid kan daarom worden gesteld dat het plan in de gebruiksfase geen nadelige gevolgen heeft op relevante Natura 2000 gebieden.

#### Ontwikkelfase (sloop en bouw)

Op 2 november 2022 is er door de Raad van State een streep gehaald door de

---

vrijstelling voor bouw- sloop en eenmalige aanlegactiviteiten. Het gevolg is dat er per project berekend moet worden wat de depositie op de relevante Natura 2000 gebieden is. Om op de juiste wijze de stikstofdepositie van de sloop- en bouwphase te bepalen, is in kaart gebracht welk bouwmaterieel en transportbewegingen noodzakelijk zijn. De uitgangspunten van de sloop- en bouwphase en de aeriusberekening zijn als bijlage 9 toegevoegd.

De uitkomst is dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt op de relevante Natura 2000 gebieden. Er zijn daarom ook geen nadelige gevolgen te verwachten op relevante Natura 2000 gebieden in de sloop- en bouwphase.

### *Soortenbescherming*

Het plangebied bestaat uit bebouwing, beplanting, grasland, agrarisch cultuurgrond, een beek en erfverharding. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een potentieel geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied mogelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene en weinig kritische diersoorten uit onderstaande soortgroepen:

- vogels;
- vleermuizen;
- grondgebonden zoogdieren;
- amfibieën;
- vissen.

### Overige soorten

Het onderzoeksgebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde faunasoorten als reptielen, libellen, vissen, dag- en nachtvlinders, bladmossen, sporenplanten, haften en kreeftachtigen omdat het onderzoeksgebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of soortgroepen, die (soms) moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren, reptielen en voor planten.

### **Vogels**

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten.



---

Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk nestelen er jaarlijks vogels in het plangebied. Vogels kunnen een nestlocatie bezetten in de bebouwing, beplanting en onder de dakpannen. De machineberging is voor vogels toegankelijk en geschikt om een nestplaats in te bezetten. De overige bebouwing is voor vogels niet toegankelijk. Vogelsoorten die mogelijk in het plangebied nestelen zijn merel, houtduif, huismus, vink, witte kwikstaart, winterkoning, holenduif, tjiftjaf en zwartkop. Er zijn tijdens het veldbezoek enkele huismussen waargenomen op het erf, maar die nestelen niet in het onderzoeksgebied. Verder zijn in het plangebied geen aanwijzingen gevonden dat steen- of kerkuilen er een vaste rust- of nestplaats bezetten. Aanwezigheid van deze soorten in gebouwen is doorgaans gemakkelijk vast te stellen aan de hand van braakballen, schijfsporen en ruiveren. Tevens zijn er geen aanwijzingen gevonden dat roofvogels in het plangebied een nestplaats bezetten.

In 2007, 2015, 2018 en in 2021 zijn in een straal van circa 500-1000 meter rondom het plangebied steenuilen waargenomen met territorium-indicerend gedrag, roepend, baltsend of foeragerend (NDFF, 2022). In de directe omgeving zijn geen steenuilenkasten of nestelende steenuilen waargenomen (NDFF, 2022). Het plangebied wordt omgeven door agrarisch cultuurgrond waardoor uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet leidt tot een afname van essentieel foerageergebied voor steenuilen.

Als gevolg van het verwijderen van beplanting en het slopen van bebouwing tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

---

## **Vleermuizen**

### *Verblijfplaatsen*

De onderzoeksperiode is matig geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen bezetten de winterverblijfplaats in deze tijd van het jaar. Dat kan zijn in de buurt van de zomerverblijfplaats, maar ook op ruime afstand van het onderzoeksgebied.

Er is in het plangebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële rust-verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is bezocht op een moment op de dag dat vleermuizen niet foerageren en geen lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute. De mogelijke betekenis van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied.

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. Verder zijn in het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen, zoals een holle ruimte achter een boeiboord, windveer, loodslab, vensterluik, zonnewering of gevelbetimmering aangetroffen. Er zijn in het plangebied geen holenbomen vastgesteld.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats verstoord, beschadigd of vernield.

### *Foerageergebied*

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de schuur. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Door het verwijderen van beplanting neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Echter wordt er geen essentieel foerageergebied van vleermuizen aangetast.

### *Vliegroute*

---

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen.

Het plangebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen

### **Grondgebonden zoogdieren**

Er zijn in het plangebied geen beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen, maar het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende algemene- en weinig kritische grondgebonden zoogdiersoorten als huisspitsmuis, bosmuis, aardmuis, egel, steenmarter, haas, ree en mogelijk otter en bever. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten bosmuizen, aardmuizen en huisspitsmuizen er ook een vaste rust- en voortplantingsplaats. Deze soorten kunnen een rust- en voortplantingsplaats bezetten in holen en gaten in de grond en langs de oever van de beek (aardmuis).

De werktuigenberging is weliswaar voor grondgebonden zoogdieren toegankelijk maar is op enkele agrarische voertuigen na helemaal leeg en vormt daardoor geen geschikte rust- en voortplantingsplaats. De overige bebouwing is voor grondgebonden zoogdieren niet toegankelijk en daardoor niet geschikt om een rust- en voortplantingsplaats in te bezetten. De aanwezige heesters zijn te open aan de onderzijde en er ontbreekt een strooisel laag waardoor deze niet geschikt zijn voor egel om er een vaste rust- of voortplantingsplaats in te bezetten. Een geschikte plek voor steenmarter om een vaste rust- of voortplantingsplaats te bezetten, ontbreekt in het plangebied.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat otters en bevers het plangebied benutten als foerageergebied, maar otter en bevers komen voor in de omgeving (NDF, 2022). Het plangebied vormt een weinig tot geen geschikt foerageergebied voor deze soorten waardoor het erg onwaarschijnlijk is dat ze in het plangebied opduiken.

Door het uitvoeren van grondverzet wordt mogelijk een grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats beschadigd en

---

vernield. Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren niet af.

Voor het beschadigen/vernielen van de rust- en voortplantingsplaats geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Om te voorkomen dat er beschermde grondgebonden zoogdieren (opzettelijk) gedood worden, zullen ze weggevangen en elders weer losgelaten worden.

### **Amfibieën**

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als functioneel leefgebied voor sommige algemene en weinig kritische amfibieënsoorten beschouwd. Amfibieën als bruine kikker en gewone pad benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten ze er een (winter)rustplaats. Deze soorten kunnen een (winter)rustplaats bezetten in holen en gaten in de grond, onder strooisel en bladeren en langs de oever van de beek. De werktuigenberging is weliswaar voor amfibieën toegankelijk maar is op enkele agrarische voertuigen na helemaal leeg en vormt daardoor geen geschikte (winter)rustplaats voor amfibieën. De overige bebouwing is voor amfibieën niet toegankelijk en daardoor niet geschikt om een (winter)rustplaats in te bezetten. Het intensief beheerd agrarisch cultuurland vormt geen geschikt leefgebied voor amfibieën. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied van zeldzame amfibieënsoorten als kamsalamander, rugstreepad of poelkikker beschouwd. Geschikt voortplantingsbiotoop ontbreekt in het plangebied.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een amfibie gedood en wordt mogelijk een (winter)rustplaats beschadigd of vernield. De in het plangebied voorkomende amfibieën mogen niet gedood worden. Voor het beschadigen/vernielen van de (winter)rust- en voortplantingsplaats geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Om te voorkomen dat deze dieren (opzettelijk) gedood worden, dienen weggevangen te worden en elders weer losgelaten te worden (zie tabel boven voor toepasbare vangmiddelen).

### **Vissen**

De smal stromende beek (gedeelte van de Beneden Slinge) is erg ondiep en vormt weinig geschikt leefgebied voor beschermde vissoorten. De beek staat in verbinding met de zuidelijk gelegen Bielheimerbeek, maar er zijn in de NDFP geen

---

waarnemingen opgenomen van beschermde vissoorten in de omgeving van het plangebied.

### **Overige soorten**

Het plangebied behoort niet tot functioneel leefgebied van andere beschermde flora- of faunasoorten. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

De planning is om werkzaamheden, die mogelijk verstoring/vernietiging van vogelnesten tot gevolg kunnen hebben, buiten het broedseizoen uit te voeren. Lukt dat niet, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan worden uitgevoerd. Tevens zal bij aanvang van werkzaamheden eventueel aanwezige grondgebonden zoogdieren worden weggevangen en elders weer losgelaten met behulp van de toegelaten vangmiddelen.

Rekening houdend met het voorgaande is het plan uitvoerbaar voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

## **6.9 Water**

### **6.9.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027**

Het waterschap Rijn en IJssel laat in het waterbeheerprogramma 2022-2027 zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn. In het waterbeheerprogramma zijn de contouren van de ambities van het waterschap aangegeven. Vanuit de primaire taakgebieden zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Het beheren en onderhouden van het grondwater en het water in beken, sloten en riviertjes. Gezorgd wordt voor schoon water en we zuiveren rioolwater. Daarnaast wil het waterschap het gebied zo inrichten dat het beter tegen de klimaatverandering kan.
- Gekeken wordt naar hoe de omgeving gebruikt wordt en hoe deze het beste ingericht kan worden. Het waterschap wil dat het gebied beter tegen te nat maar ook tegen te droog weer kan. Ook wil het waterschap dat inwoners, bedrijven en andere overheden beter kunnen omgaan met de gevolgen van extreem weer.
- Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Geprobeerd

---

wordt de dijken zo te onderhouden dat er ruimte is voor meer verschillende soorten planten en dieren.

- In 2025 wordt alle energie die het waterschap gebruikt zelf opgewekt en gebruikt en verspilt het waterschap zo min mogelijk grondstoffen. En we stoten veel minder broeikasgassen uit. Hiervoor veranderen we sommige werkwijzen en gebruiken we steeds meer nieuwe technieken.
- Het waterschap zorgt voor schoon water in beken en sloten. Voor mensen en voor dieren en planten. Ze moedigen ook anderen aan om te helpen het water schoner te maken.

### 6.9.2 Watersysteem

Het plangebied bestaat is grotendeels bebouwd en verhard. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Met de sloop van de stallen en overige bebouwing is er meer ruimte voor regenwater om in de bodem te infiltreren. Het plan heeft daarom een positief effect op het watersysteem.

### 6.9.3 Waterplan

In paragraaf 5.5.5 is het Waterplan Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

### 6.9.4 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 in de navolgende tabel opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Intensiteit en relevantie
Hoofdthema's		

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

Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	1. 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 milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 1. Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. 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? 3. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	2. Nee 1. Nee 1. 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?	1. Nee 2. Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	2. Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	1. Nee



---

### *Wateroverlast(oppervlaktewater)*

Er is geen sprake van een toename van de oppervlakte aan verharding of bebouwing. De oppervlakte van de huidige bebouwing bedraagt circa 2.612 m<sup>2</sup> terwijl de bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie afneemt naar circa 1.018 m<sup>2</sup>. Zie voor de onderbouwing van deze oppervlakten paragraaf 4.3.

Door de afname van de oppervlakteverharding zal hemelwater meer kans krijgen te infiltreren in de bodem waardoor de afspoeling naar het oppervlaktewater zal verminderen.

### *Grondwaterbeschermingsgebied*

Het plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

Grondwaterbeschermingsgebieden zijn aangewezen door de provincie. In paragraaf 5.3.2 is ingegaan op de gevolgen van de ligging van het plan binnen dit gebied.

In het kort komt het erop neer dat het niet is toegestaan om binnen dit gebied plannen te ontwikkelen die een groter risico kan vormen voor de kwaliteit van het grondwater dan de vigerende bestemming.

De functiewijziging van agrarisch naar veehouderij levert juist een vermindering op van de risico's voor het grondwater.

Op 28 juni 2022 is de digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten van de watertoets zijn als bijlage 10 toegevoegd. De uitkomst is dat de normale procedure doorlopen moet worden. Aanvrager treedt in overleg met het waterschap Rijn en IJssel over het aanvragen van de watervergunning.

### **Conclusie**

Voor wat betreft het aspect water kan het plan uitvoerbaar worden geacht.

### **6.10 Archeologie en cultuurhistorie**

Het gemeentelijke beleid van archeologie en cultuurhistorie sluit aan bij het provinciale beleid van deze aspecten. In de volgende twee paragrafen wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

---

### 6.10.1 Archeologisch erfgoed

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden moeten als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen.

Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Doetinchem een archeologische beleidskaart laten opstellen door adviesbureau RAAP, waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn.

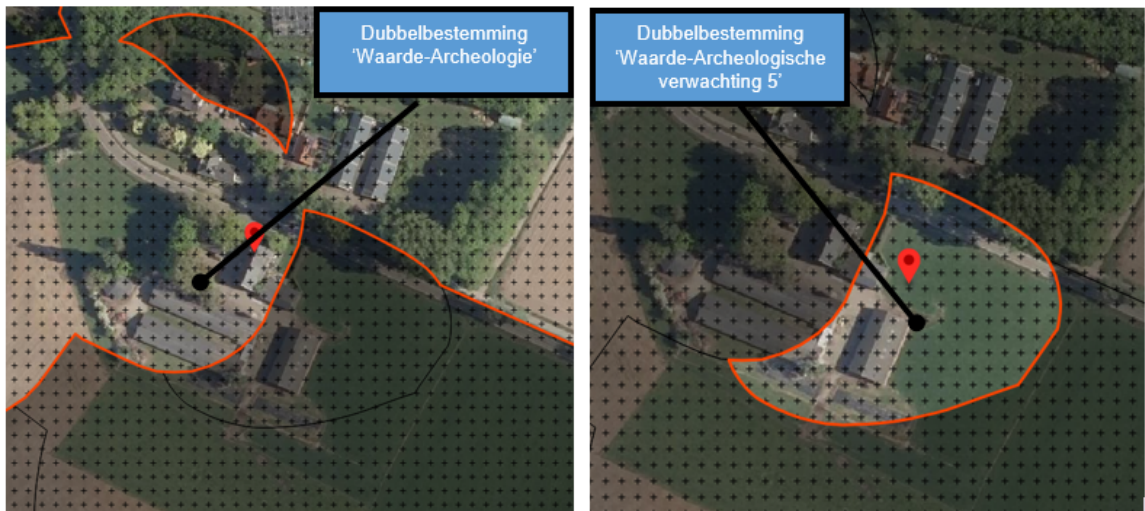
De archeologische beleidskaarten zijn op 30 maart 2020 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek

---

geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek.

### Toets archeologie

Op 27 mei 2021 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluperziening Archeologie - 2020' vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied twee verschillende archeologische regimes. Zie ook afbeelding 17.



*Afbeelding 17: uitsnede bestemmingsplan 'Parapluperziening Archeologie - 2020*

Het westelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit betreft een hoge archeologische verwachting.

Binnen deze dubbelbestemming geldt voor het oprichten van bebouwing de plicht tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m<sup>2</sup> en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m.

In het gebied waar de hoge archeologische verwachting geldt worden geen nieuwe bouwwerken opgericht.

Wél worden binnen deze dubbelbestemming bouwwerken gesloopt. Hiervoor geldt op basis van het parapluplan dat voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, geen verplichting voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. De reden hiervan is dat met het aanbrengen van de fundering voor deze bouwwerken de bodem in het verleden al is verstoord.

Bij het slopen van de bouwwerken wordt geen bodem verstoord buiten een afstand van 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk. Om die reden is voor het slopen van de bouwwerken ook geen onderzoek vereist. Vanwege de

---

historische locatie zal het slopen zo voorzichtig mogelijk gebeuren waarbij waarschijnlijk niet de volle 2,5 meter uit de fundering verstoord zal worden.

Mocht bij de sloop een toevalsvondst worden gedaan, dan zal initiatiefnemer op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet, deze te melden bij het bevoegde gezag.

Aan de oostzijde van het plangebied, waar de nieuwe woning met bijgebouw wordt gerealiseerd, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 5' van toepassing.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

De bouwwerken die worden opgericht bestaan uit een woning en een schuur. Ook zal er enige erfverharding wordt aangelegd en zullen nutsvoorzieningen naar de woning gebracht moeten worden.

De totale verstoring van de bodem zal minder zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>. Bovendien zal bij het aanleggen van erfverharding de verstoring niet dieper dan 0,3 m beneden maaiveld zijn.

### **6.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed**

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de nota cultuurhistorie 'Continuïteit in Karakter' (vastgesteld 21 september 2017) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2013 (vastgesteld 30 mei 2013). In het plangebied zijn de boerderij Kerkstraat 8 en het bijgebouw Kerkstraat 8a geïnterpreteerd als zijnde cultuurhistorisch waardevol.

Omdat de cultuurhistorische waarden alleen de gebouwen betreffen, ligt de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' alleen op het gebouw. Zie ook de afbeelding in paragraaf 1.2.

Aan deze aanduiding wordt een sloopvergunningstelsel gekoppeld. Dit houdt in dat zonder vergunning van de gemeente geen sloopwerkzaamheden mogen plaatsvinden. De voornaamste doelen van de sloopvergunning zijn bescherming tegen ernstige aantasting en voorkomen van sloop van de cultuurhistorisch waardevolle panden.

Een sloopvergunning is geen sloopverbod. Er kunnen redenen zijn dat er toch tot

---

geheel of gedeeltelijk sloop moet worden overgegaan. In dat geval moet die eventuele sloop in goede orde gebeuren met behoud van de cultuurhistorische waarden. De commissie Welstand en Monumenten of vergelijkbaar orgaan zal bij een aanvraag om een sloopvergunning eerst nagaan of de gewenste aanpassing aan het pand geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde.

Als de aanduiding geldt voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken, dan is ruimer gebruik mogelijk. De regeling voor ander gebruik (onder andere beroep en/of bedrijf aan huis) die normaal alleen voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij woningen geldt, is hier ook toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor de woning zelf die de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' heeft, is het mogelijk een andere bouwaanduiding te krijgen. Dit wil zeggen dat een woning bijvoorbeeld van vrijstaand mogelijk een twee-aaneen (twee-onder-een-kap) woning wordt.

De genoemde ruimere mogelijkheden zijn alleen mogelijk als duidelijk vaststaat dat dit bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand.

Het voorliggende plan houdt rekening met het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle panden. De karakteristieken van de woning Kerkstraat 8 en het bijgebouw Kerkstraat 8a blijven behouden.

Het plan voor de functiewijziging van beide gebouwen zal de cultuurhistorische waarde ervan niet aantasten. Juist door bezoekers naar de locatie te trekken wordt bewerkstelligd dat meer mensen kunnen genieten van deze plek en de waardevolle bebouwing.

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zullen hersteld en aangepast worden. Ter goedkeuring daarvan zal een plan voorgelegd worden aan de welstandscommissie/ monumentendeskundige.

### **Conclusie**

Vanuit het oogpunt van zowel archeologie als cultuurhistorie is het planvoornemen uitvoerbaar. Eventuele toevalsvondsten bij de sloop en/of graafwerkzaamheden zullen bij de gemeente worden gemeld.

### **6.11 Parkeren en verkeer**

#### *Parkeren*

De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets, vastgesteld op 8 juni 2017

---

door gemeenteraad Doetinchem, is aangehouden. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft.

De parkeerbehoefte van het plan bestaat uit:

1. Parkeren bij de nieuwe woning;
2. Parkeren door gasten (logies);
3. Parkeren door bezoekers aan het museum, activiteiten en educatie.

#### **Ad 1. Wonen**

De parkeernorm voor een vrijstaande woning bedraagt 2,4 parkeerplaatsen in het buitengebied. In afbeelding 18 is te zien dat voor de berging ruimte is gereserveerd voor de aanleg van 3 parkeerplaatsen.



*Afbeelding 18: parkeren op de oprit van de nieuwe woning en nabij de monumentale boerderij*

#### **Ad 2. Logies**

Voor logies zijn geen normen opgenomen in de Nota van de gemeente. Voor een twee sterren hotel met 10 kamers in het buitengebied wordt uitgegaan van minimaal 6,2 parkeerplaatsen. Een hotel met 10 kamers biedt ruimte aan 20 gasten. Dit is vergelijkbaar met de capaciteit van de twee groepsaccommodaties in de voormalige

---

boerderij.

De groepsaccommodaties zullen vallen in de caterogie 1 of 2 sterren. De parkeerbehoefte van de groepsaccommatie is maximaal 6,2 parkeerplaatsen.

In afbeelding 18 zijn de 7 parkeerplaatsen ingetekend achter de monumentale schuur. Er vindt geen afwenteling plaats van het parkeren op de openbare ruimte.

### **Ad 3. Recreatie en educatie**

Het Onland is de initiator van de de recreatieve / educatieve activiteiten op de locatie aan de Kerkstraat 8/8a. Het Onland aan de Rekhemseweg 175 in Doetinchem heeft de beschikking over circa 118 parkeerplaatsen. Op de parkeerplaats aan de westzijde van de bebouwing van Het Onland is tevens het Toeristisch OverstapPunt (TOP) aanwezig. Zie ook afbeelding 19



*Afbeelding 19: parkeerplaatsen bij Het Onland*

Het Onland laat de bezoekers aan het museum en de educatieve activiteiten op de parkeerplaatsen aan de Rekhemseweg 175 parkeren.

De grootste parkeerdrukke bij Het Onland is 's avonds bij feesten en partijen. Voor de dagrecreanten en educatieve activiteiten is met name overdag behoefte aan parkeerruimte. Er kan daarom gecombineerd gebruik worden gemaakt van de circa 118 parkeerplaatsen bij Het Onland.

De afstand van de parkeerplaatsen aan bij Het Onland tot de Kerkstraat 8 is net iets langer dan 200 meter. Echter omdat de wandeling via het aan te leggen wandelpad, vanaf Het Onland met een voetgangersbrug over de beek, ook een recreatieve

---

belevens is, zal een net iets langere afstand niet als bezwaarlijk worden gezien.

Voor een museum in het buitengebied is volgens parkeernormen van de gemeente het hebben van parkeerplaatsen niet van toepassing. Voor de educatieve activiteiten zijn geen parkeernormen vastgesteld.

Gezien de totaal aantal parkeerplaatsen bij Het Onland, de mogelijkheden van het gecombineerde gebruik en de relatief lage parkeerbehoefte van het museum en de educatieve activiteiten, kan worden geconcludeerd dat er voldoende ruimte is om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Initiatiefnemer zal eenvoudige maatregelen, zoals bijvoorbeeld attentieverhogende bebording en markering aanbrengen, om bezoekers naar de locatie aan de Kerkstraat 8/8a te geleiden.

Op de locatie aan de Kerkstraat worden ten behoeve van deze activiteiten dan ook geen parkeerplaatsen aangelegd.

#### *Verkeer*

In het wegcategoryeringsprogramma zijn de verschillende wegen (binnen en buiten de bebouwde kom) in Doetinchem ingedeeld in een drietal categorieën:

- Stroomwegen (autosnelweg A18)
- Gebied ontsluitingswegen (50 km wegen)
- Erftoegangswegen 30 km wegen)

Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen de gemeente Doetinchem zijn bepaald in het Wegcategoryeringsplan:

- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijnsnelheid 'afdwingen';
- herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
- de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
- de weg moet na realisatie goed te beheren zijn (beheerbewust ontwerpen);
- snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedsontsluitingswegen waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

Het voorliggende plan heeft tot gevolg dat vanwege de beëindiging van de pluimveehouderij een groot deel van het zware verkeer komt te vervallen. De nieuwe activiteiten op het voormalig agrarisch erf zullen een beperkte



---

verkeersaantrekkende werking hebben. De functiewijziging zal naar verwachting daarom geen grote invloed hebben op het gebruik van de weg door gemotoriseerd verkeer. Ook omdat een aanzienlijk deel van de bezoekers de locatie per voet of per fiets zullen bereiken.

De beperkte toename van het lichte verkeer kan naar verwachting worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Kerkstraat.

### **6.12 Economische uitvoerbaarheid**

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een plan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het plan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst af waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is hiermee aangetoond.

### **6.13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Vooroverleg*

Het ruimtelijk plan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Het (voorontwerp) bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de overlegpartners van de gemeente. Eventuele reacties worden te zijner tijd in het plan verwerkt.

#### *Participatie*

Inzake de herontwikkeling van de locatie Kerkstraat 8-8a te Gaanderen is op 17 november 2021 een informatiebijeenkomst georganiseerd bij 't Onland met de directe omgeving in het kader van de participatie c.q. omgevingsdialoog. Er waren

---

circa 20 aanwezigen.

De reacties op het plan waren positief. Oude stallen gaan weg en er komt een nieuwe functie voor de rest. Ook dat initiatiefnemers naast de locatie kunnen blijven wonen wordt als positief ervaren. Er worden geen bezwaren geuit tegen het voorgenomen plan. Het participatieverslag als opgenomen als bijlage 11 aan deze onderbouwing toegevoegd.

#### *Zienswijze*

Het ontwerpwijzigingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Indien zienswijzen worden ingediend dan zullen deze in de bijlage samengevat worden weergegeven en van beantwoording worden voorzien





Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle  
Postbus 432  
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236  
e [info@rombou.nl](mailto:info@rombou.nl)  
i [www.rombou.nl](http://www.rombou.nl)

