



## Ruimtelijke Onderbouwing

Woningsplitsing

Locatie: Pierikstraat 6 Gaanderen

## Inhoudsopgave

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                            | 3  |
| 1.1 Aanleiding en doel                  | 3  |
| 1.2 Planologische situatie              | 3  |
| 1.3 Conclusie                           | 5  |
| 1.4 Leeswijzer                          | 5  |
| 2. Planbeschrijving                     | 6  |
| 2.1 Huidige situatie                    | 6  |
| 2.2 Toekomstige situatie                | 7  |
| 3. Conclusie                            | 9  |
| 4. Ruimtelijke analyse                  | 10 |
| 4.1 Landschap                           | 10 |
| 4.2 Erf en bebouwing                    | 12 |
| 5. Beleidskader                         | 13 |
| 5.1 Inleiding                           | 13 |
| 5.2 Rijksbeleid                         | 13 |
| 5.3 Provinciaal beleid                  | 15 |
| 5.4 Regionaal beleid                    | 19 |
| 5.5 Gemeentelijk beleid                 | 22 |
| 6. Haalbaarheid                         | 27 |
| 6.1 Algemeen                            | 27 |
| 6.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling        | 27 |
| 6.3 Bodem                               | 28 |
| 6.4 Akoestiek                           | 30 |
| 6.5 Luchtkwaliteit                      | 31 |
| 6.6 Externe veiligheid                  | 32 |
| 6.7 Bedrijven en Milieuzonering         | 33 |
| 6.8 Flora en fauna en stikstofdepositie | 34 |
| 6.9 Klimaatadaptatie                    | 35 |
| 6.10 Water                              | 36 |
| 6.11 Archeologie en cultuurhistorie     | 39 |
| 6.12 Verkeer en parkeren                | 42 |
| 6.13 Economische uitvoerbaarheid        | 42 |

Bijlagen: Bodemonderzoek, Bureau Lycens, rappnr. 2022-0593 d.d. 26 09 2022;  
Quickscan Flora en Fauna, bureau Lycens, rappnr. 2022-0593 d.d. 01 02 2023;  
Erfinrichtingsplan A3, Planburo Oosterink d.d. 2023 01 16.

## Colofon

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Opdrachtgever | : Maatschap Zents-Tap            |
| Project       | : Woningsplitsing Pierikstraat 6 |
| Datum         | : 13 oktober 2023                |
| Status        | : Definitief (V3)                |
| IMRO          | : NL.IMRO.....-ON01              |
| Rapportnummer | : PBO23011901.3                  |

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding en Doel

De initiatiefnemers, maatschap Zents-Tap, hebben het voornemen een bestaande cultuurhistorisch waardevolle oude boerderij te verbouwen en te splitsen. Dit met het oog op de toetreding van de dochter in de maatschap en de uitbouw van het agrarische bedrijf volgens een nader duurzaam agrarisch bedrijfsplan.

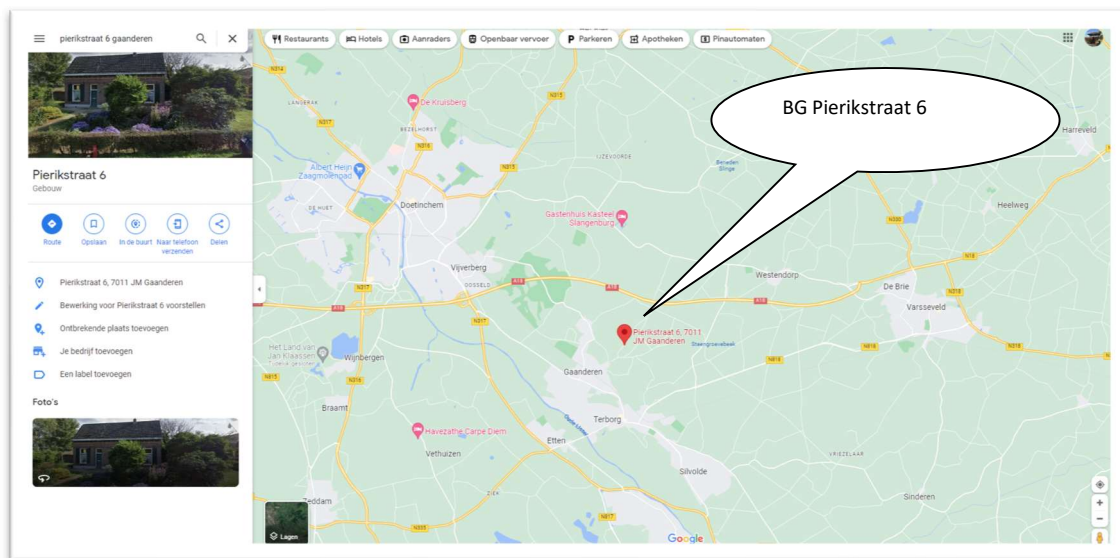
De bestaande oude boerderij verkeert in een zeer matige staat en ten behoeve van de toekomstbestendigheid wordt de boerderij verbouwd en aangepast. Het cultuurhistorisch waardevolle voorhuis blijft behouden.

Het doel is de oude boerderij duurzaam te verbouwen tot een dubbele bedrijfswoning.

Ten behoeve van de procedure dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Het onderhavige rapport is de weerslag van de beschrijving van de plannen, de beleidstoetsing en haalbaarheid op basis van milieuonderzoeken.

### 1.2 Planologische situatie:

Het besluitgebied ligt aan de Pierikstraat 6 te Gaanderen (gemeente Doetinchem) ten noordoosten van de kern Gaanderen en ca. 1200m ten zuiden van de A18.



Lokale situering besluitgebied (BG) Pierikstraat 6 Gaanderen

Bron: Google Maps.



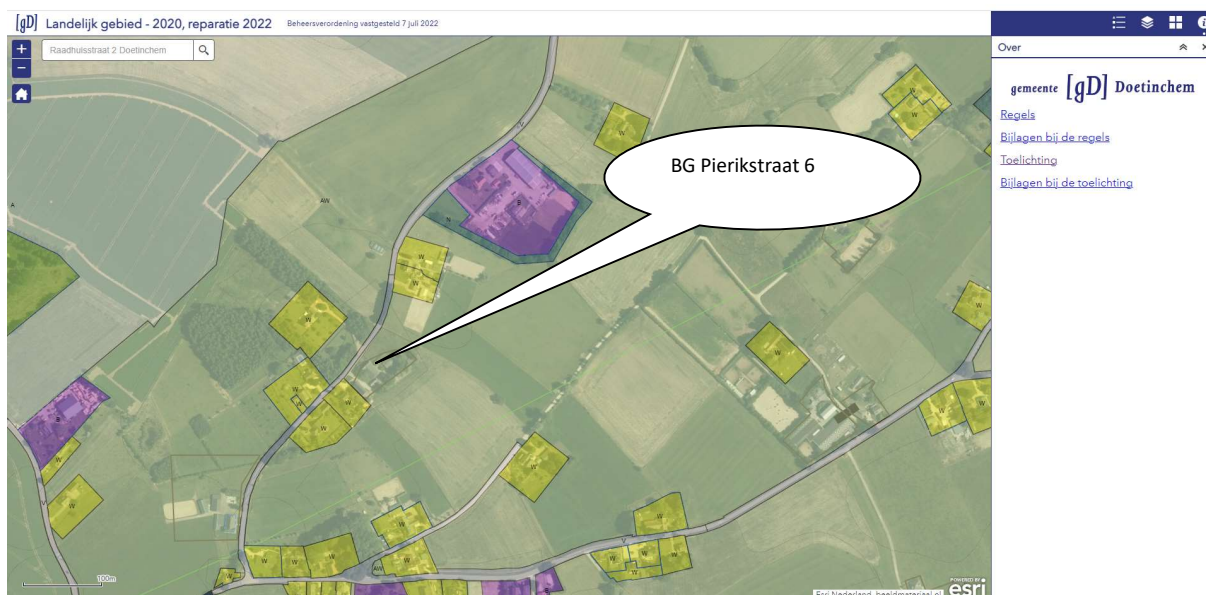
Lokale situering besluitgebied Pierikstraat 6 Gaanderen

Bron: Kadastrale Kaart.com

Het besluitgebied betreft de huiskavel H1204 en heeft een oppervlakte van 24.988 m². Het agrarische bedrijf als geheel bestaat uit meerdere losse percelen.

#### Beheersverordening:

Het besluitgebied valt in de beheersverordening "Landelijkgebied- 2020", reparatie 2022 (vastgesteld 7 juli 2022).



Uitsnede vigerende beheersverordening

Bron: Gemeente Doetinchem

Het besluitgebied ligt in een zone met de bestemming 'Agrarisch met waarden (AW)', de bedrijfswoning en bijgebouwen liggen in een bouwvlak van 2487 m².

Verder kent het besluitgebied de aanduidingen 'cultuurhistorie', 'overige zone - reliëf', 'milieuzone - intrekgebied', 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten', 'waarde - archeologie' en 'waarde - archeologische verwachting 6'.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van:
  1. grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf;
  2. niet-grondgebonden veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'niet grondgebonden';
  3. uitsluitend een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden paardenhouderij';

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst', de inhoud van een woning maximaal 375 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

Het initiatief betreft de splitsing van de bestaande bedrijfswoning tot 2 eenheden. Er dient dan een planologische procedure te worden gevoerd. De bestemming van een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning is mogelijk op basis van de algemene afwijkingsregels van het bevoegd gezag artikel 46.1 van de verordening.

In overleg met het bevoegd gezag is gekozen voor een omgevingsprocedure 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo.

### **1.3 Conclusie:**

Voor de splitsing van de bedrijfswoning tot 2 eenheden dient een planologische procedure te worden gevoerd. Gekozen is voor omgevingsprocedure 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, Wabo.

### **1.4 Leeswijzer:**

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 Conclusie zijn de conclusies en eventuele randvoorwaarden weergegeven van hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse, hoofdstuk 5 Beleidskader en hoofdstuk 6 Haalbaarheid.

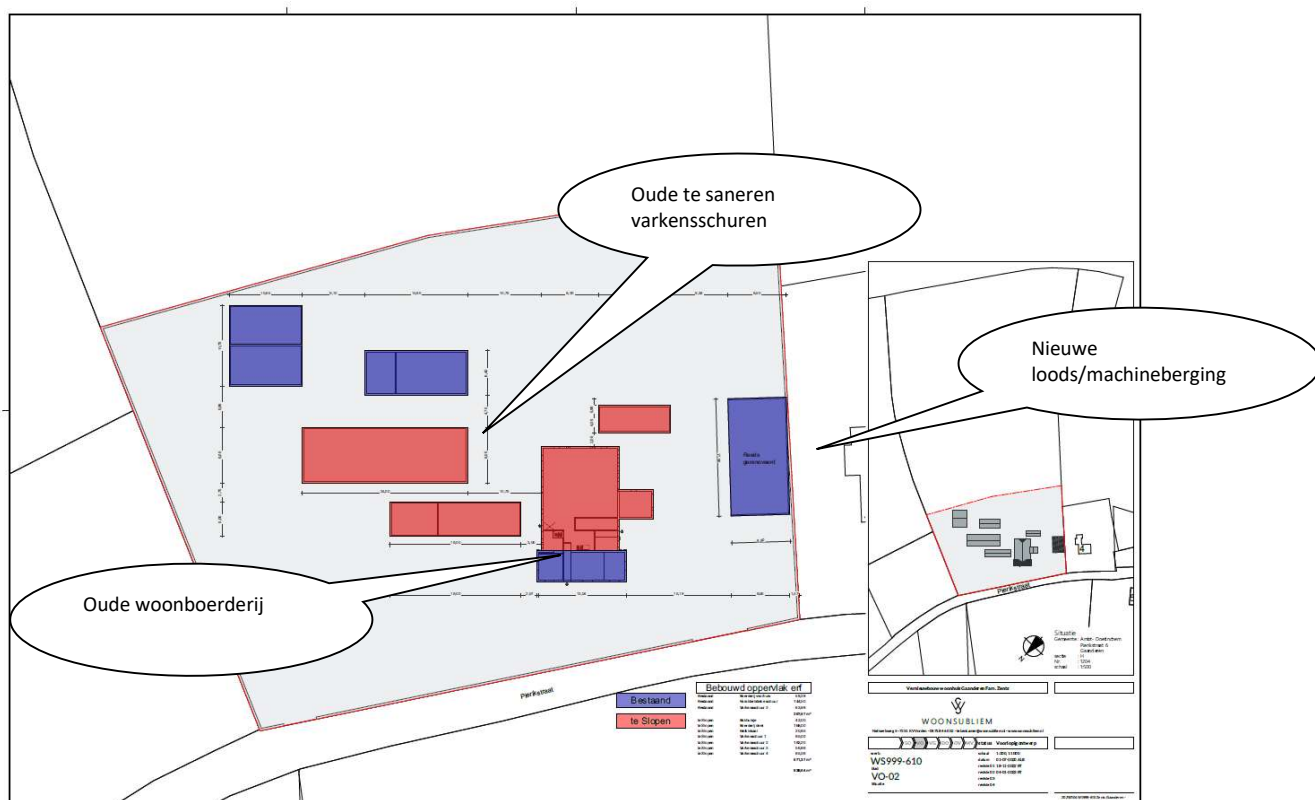
De volledige ruimtelijke analyse waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt staat in hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse. Hoofdstuk 5 geeft het relevante beleid weer. Tenslotte komt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid aan de orde.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

De oude familieboerderij Pierikstraat 6 ligt op de rand van de bebouwde kom van Gaanderen. De oude boerderij is in verval geraakt en de jonge(re) generatie(s) willen het bedrijf actualiseren en verder ontwikkelen tot een duurzaam agrarisch bedrijf met zorgtaken.

De situatie bestaat nu uit een oude woonboerderij met ten zuiden een recent vernieuwde loods annex machineberging. Ten noorden van de woonboerderij staan enkele oude varkensschuren. Direct achter de woonboerderij staat een klein schuurtje. Het huisperceel is nu geheel in gebruik als grasland. Op het erf staan enkele oude knotbomen en in de siertuin enkele boeren-sierheesters en rond de tuin staat een ligusterhaag. Ten noorden van de boerderij stond vroeger een boomgaard, alleen de meidoornhaag langs de weg is hier nog een restant van.



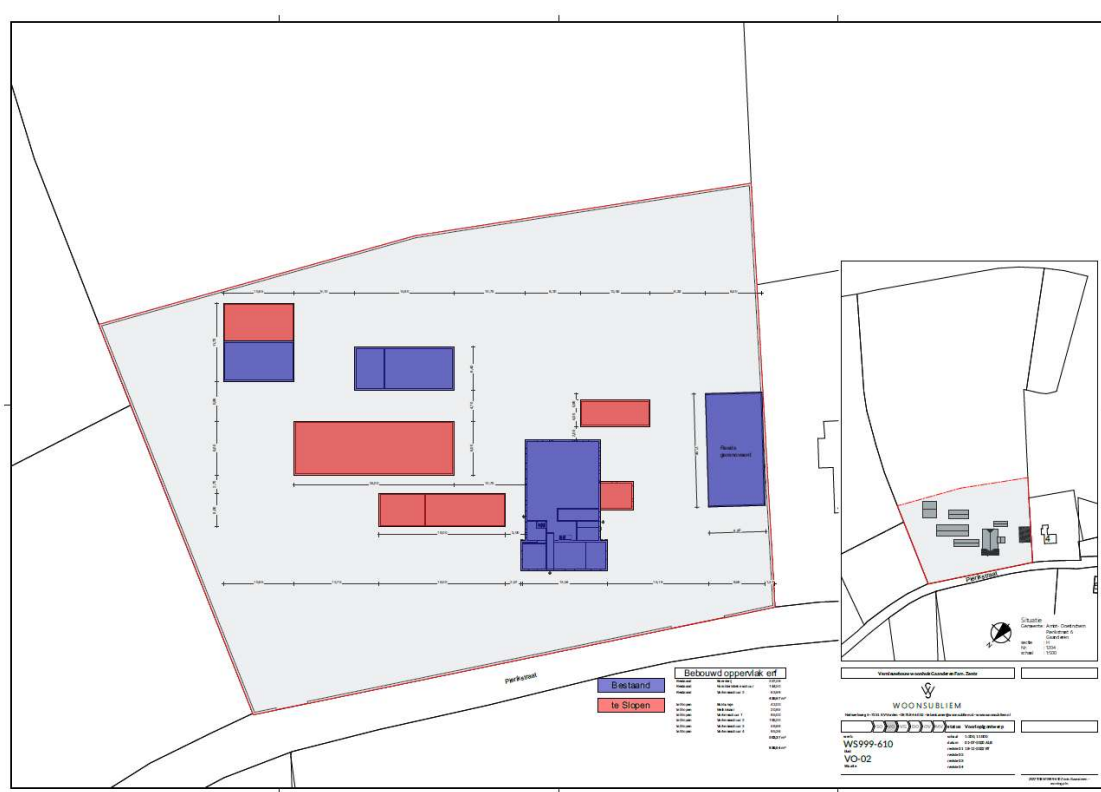
Situatie 2022 en sloopplan

Bron: Woonsubliem

## 2.2 Toekomstige situatie:

Ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling en de samenwoning van 2 generaties (families) in de maatschap wordt de bestaande woonboerderij verbouwd tot 2 wooneenheden (bedrijfswoningen). De bedoeling is het bedrijf - buiten deze procedure en nadere beoordeling - te ontwikkelen tot een duurzaam agrarisch bedrijf met zorgtaken en met circulariteit als basis. De overbodige oude varkensschuren worden gesaneerd (c.q. zijn inmiddels gesaneerd). Op termijn worden binnen het agrarisch bebouwingsvlak met de doorgroei van het bedrijf vervangende bedrijfsgebouwen gerealiseerd op basis van het nadere bedrijfsplan.

De architect Woonsubliem uit Vorden heeft voor de familie/maatschap een bouwplan opgesteld waarin de bestaande woonboerderij wordt gesplitst in 2 wooneenheden. In het bouwplan is het cultuurhistorische voorhuis behouden. Het achterhuis wordt geheel vernieuwd en het (asbest)platendak wordt een pannendak. De adviseur cultuurhistorie heeft het plan goedgekeurd.



Nieuwe situatie 2023

Bron: Woonsubliem

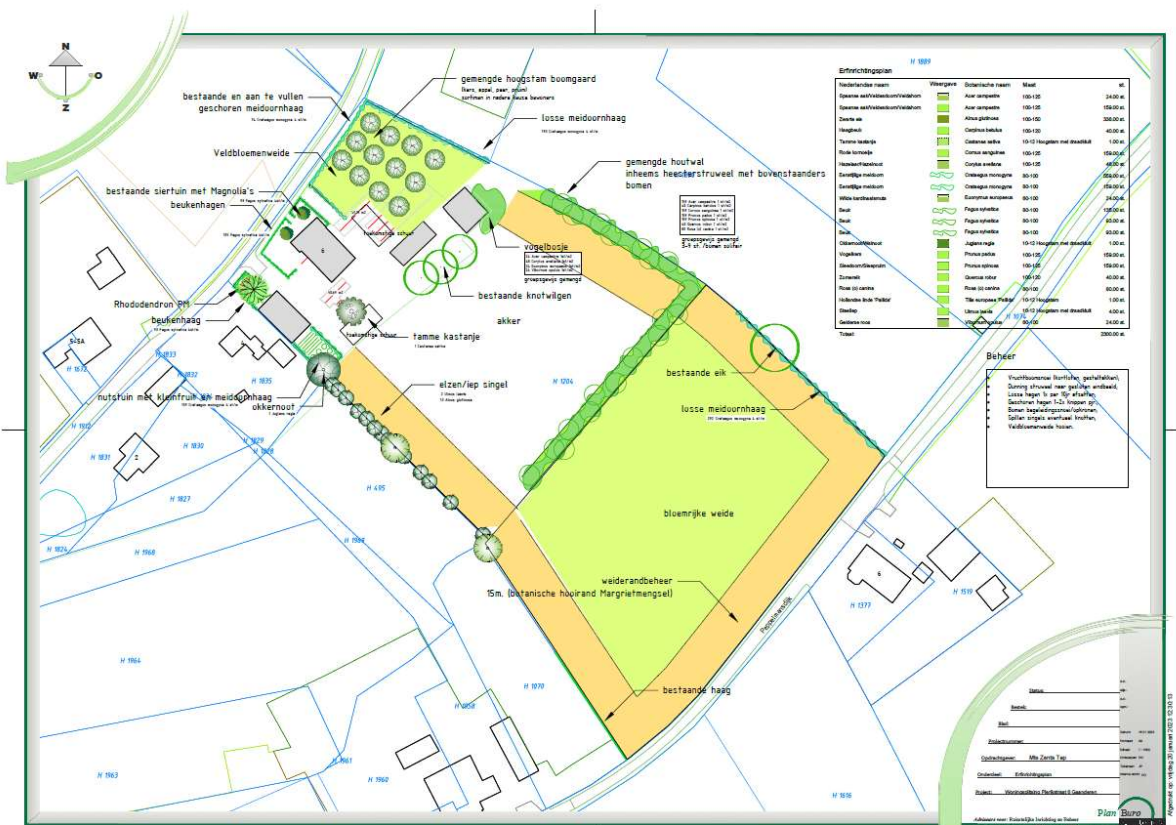
In verband met de bedrijfsontwikkeling en de rationele toelevering van voorraden en intern transport is een 2<sup>e</sup> inrit nodig zodat rond de boerderij gereden kan worden met vrachtauto(s) en landbouwmaterieel. Dit is uitgewerkt in het erfinrichtingsplan dat onderdeel is van de verplichtingen voor de medewerking aan de planologische procedure.

Het erfinrichtingsplan (en beplantingsplan) is uitgewerkt op basis van de historische landschapsstructuren ten noorden van Gaanderen en de oude kwaliteiten van het voormalige kleinschalige boeren erf (zie ook paragraaf 4.1).

Het beplantingsplan is uitgewerkt met streekeigen-sortiment van beplantingssoorten.

Het huisperceel was in het verleden verdeeld in een hoger gelegen akker achter de boerderij en een iets lager gelegen weiland langs de Peppelmansdijk (oost). Op de grens van akker en weiland stond

De uitvoering van het erfinrichtingsplan wordt een voorwaarde bij de omgevingsvergunning.



Bron: Planburo Oosterink

### 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 oude boerderij wordt gerestaureerd en vernieuwd waardoor het cultuurhistorisch waardevolle landschapselement blijft behouden in de dorpsrand van Gaanderen. Met het erfinrichtingsplan gaat het gehele ensemble op in het versterkte kleinschalige landschap ten noorden van het dorp.

#### Beleidskader

De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de verschillende overheden. Bij de uitvoering van het plan moeten rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarden van de oude boerderij. Dit is het geval middels een door de erfgoedcommissie goedgekeurd bouwplan.

#### Haalbaarheid

Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. Te weten: de met asbest verontreinigde druppelzones worden gesaneerd en met de bouwplannen wordt rekening gehouden met het broedseizoen van vogels.



Zicht op het besluitgebied met de oude woonboerderij en de varkensschuren vanaf de Pierikstraat (west)  
(situatie voor sloop van de varkensschuren)

Bron: Streetview

## 4. Ruimtelijke analyse

### 4.1 Landschap:

Het landschap ten noorden van het dorp Gaanderen was in 1900 nog een kleinschalig en dun bevolkt gebied op de overgang van de hoge gronden op de flanken van de rivierduinen en de lagere gronden van de Gaanderense Heide en de bossen van de Slangenburg. In het landschap lagen verspreid boerderijen en de wegen liepen kronkelend vanuit het dorp van boerderij naar boerderij. Dit kleinschalige Oude Hoevenlandschap kenmerkte zich door de kleinschaligheid en de verweving van kleine akkers op de hogere delen en weilanden op de lagere gronden. Op de perceelranden stonden vaak boomsingels en bij de boerderijen boomgaarden. Op de kaart uit 1900 is nog de houtwal zichtbaar tussen de hogere gronden langs de Pierikstraat en de lagere gronden langs de Peppelmansdijk.



Situatie 1900

Bron: Tijdreis (kadaster)

De boerderij is in de dertiger jaren van de vorige eeuw gebouwd. De houtwal is toen ook opgeruimd om plaats te maken voor grootschaliger grondgebruik.

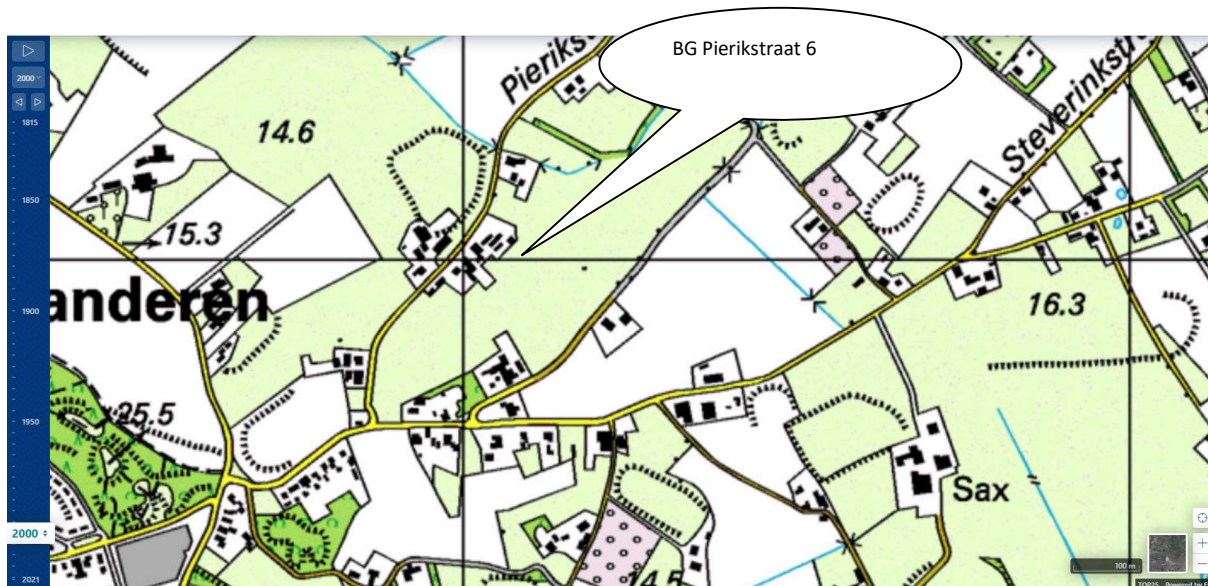
In 1950 zijn nog restanten van perceelgrensbeplantingen zichtbaar en is het grondgebruik gemengd akker en weiland. De situatie van de oude houtwal is nog als perceelrand herkenbaar.



Situatie 1950

Bron: Tijdreis (kadaster)

In de zestiger jaren vond de verdere schaalvergroting plaats en werd het agrarische bedrijf geïntensiveerd met de bouw van varkensstallen. Veel landschappelijke beplantingen in en rond het besluitgebied werden geruimd. In 2000 was het omringende landschap leeg en vooral als weiland in gebruik. Akkerbouw was geminimaliseerd rond het besluitgebied, de nadruk lag op de intensieve veehouderij (varkens).



Situatie 2000

Bron: Tijdreis (kadaster)

Vanaf het begin van de eeuwwisseling is de omgeving van het besluitgebied door diverse bouwprojecten voor bewoning door burgers en beperking agrarische beroepsbevolking weer kleinschaliger geworden met aanplant van veel erfbeplantingen. Ook zijn langs de Pierikstraat hagen geplant en boomgaarden aangelegd.



Situatie 2021

Bron: Tijdreis (kadaster)

In de jaren rond 2010 is de grens van de bebouwde kom van Gaanderen verlegd tot net ten noorden van het besluitgebied. Alle ontwikkelingen hebben de historische kleinschaligheid van de omgeving besluitgebied versterkt.

## 4.2 Erf en bebouwing:

De huidige boerderij en het erf zijn door jarenlange leegstand in verval geraakt. De boerderij is in matige staat en de kap is van asbesthoudende platen. De varkensschuren staan leeg en ook deze hebben asbestdaken. Ten zuiden van de boerderij heeft de initiatiefnemer enkele jaren geleden een nieuwe loods/machineberging gebouwd en daarmee anticiperend op de voorliggende ontwikkeling. De huidige generaties gaan het bedrijf op deze locatie weer toekomstbestendig doorontwikkelen. De varkenshouderij is daarbij geen onderdeel van de bedrijfsvoering, de stallen worden gesloopt. Op termijn zijn aanvullende bedrijfsgebouwen wenselijk bij de doorgroei van de bedrijfsvoering. Dit zal in een nader bouwplan te zijner tijd worden uitgewerkt. Voor nu ligt de woningsplitsing voor met de realisatie van een tweede bedrijfswoning ten behoeve van de jongste generatie in de maatschap.



Situatie erf en bebouwing (voor sloop varkensschuren)

Bron: Google maps

Zie ook paragraaf 2.1 huidige situatie.

De huidige bebouwing is met uitzondering van de nieuwe loods/machineberging in bouwkundig matige tot slechte staat. De oude woonboerderij en met name het voorhuis heeft een hoge cultuurhistorische waarde en kent karakteristieke gevelelementen.



Zicht op het voorhuis van de oude woonboerderij

Bron: Google streetview

## 5. Beleidskader

### 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 woonagenda Achterhoek, Regio Achterhoek, vastgesteld 25 juni 2015;
- afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
- structuurvisie Doetinchem 2035, gemeente Doetinchem, vastgesteld 26 september 2013;
- beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem, vastgesteld 25 april 2019;
- herziene woningbouwstrategie 2019, gemeente Doetinchem, vastgesteld 28 november 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;

Deze beleidsplannen 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)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro zijn echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit besluitplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro zijn regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

### **Onderzoek en conclusie**

Voor de ontwikkeling, staat (indirect) in de NOVI het volgende wat van invloed is. Het Rijk beoogt een goede en veilige woon- en werkomgeving voor stedelijke gebieden maar ook voor het landelijk gebied. Ook is beoogd bestaande woon- en werklocaties in kwalitatieve zin en gebruik te herstructureren. De voorliggende ontwikkeling past daarom in het rijksbeleid en is verder aan provincie en gemeente.

### **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 rechtspraktijk.

### **Toetsing**

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

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van twaalf woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling. Aangezien het de herontwikkeling van een bestaand agrarisch bedrijf is, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals dit in het Bro wordt gedefinieerd. Het doorlopen van de ladder is daarmee niet noodzakelijk.

### *Onderzoek bestaand stedelijk gebied*

Gronden waarop een agrarische (met waarden) bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

### **Conclusie**

Het initiatief is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder niet hoeft te worden doorlopen.

## **5.3 Provinciaal beleid:**

### **5.3.1 Omgevingsvisie 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. 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 Woon- en leefomgeving. Bij 'onderzoek en conclusie' is de toetsing aan dit beleid verwoord.

### **Toetsing**

De ontwikkeling waarvoor dit bouwplan is opgesteld sluit aan op de volgende onderdelen van de visie:

- De woon- en leefomgeving.

Het initiatief is een bestaande bedrijfswoning in de dorpsrand van Gaanderen welke wordt aangepast voor een tweede wooneenheid en daarmee duurzaam en levensloopbestendig. Het initiatief voegt zich in de bestaande bebouwde woon- en leefomgeving en is daarmee aanvaardbaar.

### **Conclusie**

Het initiatief past in de ambities en beleid van de Omgevingsvisie Gelderland voor een duurzame inrichting van de bestaande bebouwde omgeving.

### **Regionaal waterprogramma**

Deze vormt, samen met de onderdelen op het gebied van water in de Omgevingsvisie, 'het beleid' op het thema water. Het Regionaal waterprogramma is tevens het verplichte regionale waterplan op grond van artikel 4.4 van de Waterwet. Het bevat geen nieuw beleid, maar is een voortzetting van het bestaande waterbeleid.

De onderwerpen die belicht worden zijn:

- water en ondergrond
- waterveiligheid en -overlast
- water en natuur
- water en kwaliteit
- water en gebruik

Op de themakaart waterbeleid zijn diverse onderdelen ook terug te vinden. Bij plannen die in of nabij locaties op de themakaart liggen, moet het waterprogramma meegenomen worden bij de toetsing.

### **Toetsing**

Het initiatief voor de herbestemming van een bedrijf op het onderhavige besluitgebied heeft geen invloed op het waterbeleid en het watersysteem (zie ook paragraaf 6.10 Water).

### **Conclusie**

Het bouwplan past in het Regionaal waterprogramma

### **5.3.2 Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De Omgevingsverordening is met de nieuwe omgevingsvisie Gaaf Gelderland opgeschoond, aangepast en aangevuld.

De verordening bevat regels op het gebied van:

- Ruimte (hoofdstuk 2):
- Woonlocaties en recreatiewoningen (afdeling 2.1)
- Werklocaties (afdeling 2.2)
- Glastuinbouw (afdeling 2.3)
- Veehouderij (afdeling 2.4)
- Instructieregels bescherming grond- en drinkwater (afdeling 2.5)
- Natuur en landschap (afdeling 2.6)
- Energie (afdeling 2.7)

- Klimaatadaptie (afdeling 2.7a)
- Milieu, ontgrondingen en natuur (hoofdstuk 3):
- Gebruik gesloten stortplaatsen (afdeling 3.1)
- Grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning (afdeling 3.2)
- Bodem (afdeling 3.3)
- Geluidhinder (afdeling 3.4)
- Natuur (afdeling 3.6)
- Varend ontgassen (afdeling 3.7)
- Industriële grondwateronttrekkingen (afdeling 3.8)
- Water (hoofdstuk 4):
- Vaarwegen (paragraaf 4.1)
- Regionaal waterplan (paragraaf 4.2)
- Handelingen in watersystemen (paragraaf 4.3)
- Functies van water (paragraaf 4.4.)
- Provinciale wegen en luchthavenbesluiten (hoofdstuk 5):
- Onderhoud, werkzaamheden en gebruik wegen (afdeling 5.1)
- Beperkingengebieden regionale luchthavens (afdeling 5.2)

De provincie wil bestaande bedrijvigheid waaronder agrarische bedrijven mogelijkheden bieden waarbij rekening te houden met milieuaspecten zoals natuur- en landschap, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, grondwaterbescherming. Het geheel van de bedrijfsvoering in een duurzame setting. De ontwikkelingen dienen in samenspraak met de omgeving plaats te vinden.

### **Toetsing**

Het initiatief voor de herbestemming van een bedrijfswoning is niet in strijd met de Omgevingsverordening en zal met een afwijkingsplan worden gerealiseerd met aandacht voor omgevingsdialoog.

### **Conclusie**

Het bouwplan past in de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Gelderland.

### **5.3.3 Cultuur en Erfgoed 2017-2020 Beleef het 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 oude woonboerderij Pierikstraat 6 is een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol object. De voorliggende ontwikkeling vindt plaats met zorgvuldige borging van deze kwaliteiten, dit onder toetsing door de erfgoedcommissie van Doetinchem.

De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het beleidskader.

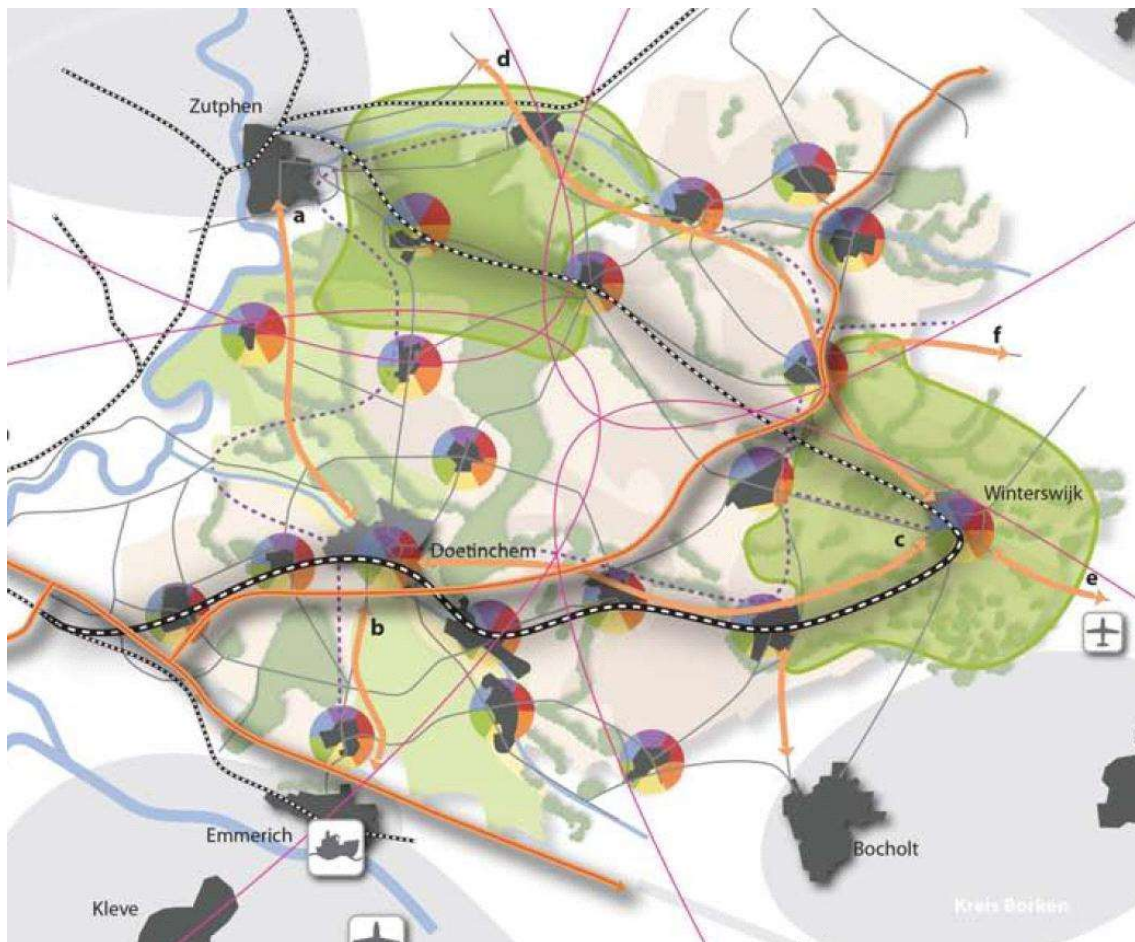
## 5.4 Regionaal beleid

### 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.

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.



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.

**Infrastructuur:** Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is.

**Dorpenlandschap:** Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht

om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

Overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme enzovoort: deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd.

### **Toetsing**

Het initiatief betreft een bestaande bebouwde situatie. Als onderdeel van de plannen voor een tweede bedrijfswoning en de doorontwikkeling van het agrarische bedrijf wordt een erfinrichtingsplan uitgevoerd waarin de kwaliteiten van het historische landschap worden geborgd en versterkt.

### **Conclusie:**

Het initiatief voor het BG Pierikstraat 6 past in de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

#### **5.4.2 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek**

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Daarom is in regionaal verband vanuit de thematafel Wonen en Vastgoed de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' opgesteld en door alle Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. Op basis van deze notitie wordt onder voorwaarden ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen in de regio Achterhoek.

Nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in ieder geval worden getoetst aan de volgende drie voorwaarden/kwaliteitscriteria:

1. de behoefte is aangetoond;
2. voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
3. inbreiding gaat voor uitbreiding.

De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.

### **Beoordeling initiatief**

Het bouwplan voor het besluitgebied Pierikstraat 6 voldoet aan de lokale behoefte voor woningsplitsing in het kader van de doorgroei van het agrarische bedrijf en integratie van generaties bedrijfsvoerders. De huidige woning wordt gesplitst en toekomstbestendig verbouwd voor de volgende generatie familieleden.

### **Conclusie:**

Het bouwplan past in de toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.

## 5.5 Gemeentelijk beleid

### 5.5.1. Notitie 'Wonen landelijk gebied Gemeente Doetinchem'

Op 17 december 2020 heeft de gemeente Doetinchem de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' vastgesteld, geactualiseerd 2 maart 2023 en gecorrigeerd 28 september 2023. 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 uit gesproken 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: [Kopregel \(officiële-overheidspublicaties.nl\)](https://www.doetinchem.nl/kopregel-officiële-overheidspublicaties)

#### VOORWAARDEN WONINGSPLITSING BURGER- EN BEDRIJFSWONINGEN

1. Met woningsplitsing wordt in een bestaand pand (bestaand woonhuis inclusief eventueel aanwezige deel) waar al een zelfstandige woning (verblijfsobject met een woonfunctie) aanwezig en toegestaan is, eenmalig één extra zelfstandige woning gecreëerd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Na splitsing is daarmee sprake van maximaal twee zelfstandige woningen elk voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
2. Er wordt voorzien in een concrete en aantoonbare behoefte. Het gemotiveerde verzoek voor het splitsen van een pand moet daarom gezamenlijk worden ingediend door de bewoner(s) van de al bestaande woning en door de toekomstige bewoner(s) van de extra woning die ontstaat door splitsing van het pand.
3. Het splitsen van het pand in twee zelfstandige woningen leidt niet tot belemmering/aantasting van bestaande functies en waarden in de omgeving en er is sprake

van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4. Als sprake is van splitsing van een bedrijfswoning, dan moet worden aangetoond dat dit bijdraagt aan een toekomstbestendige bedrijfsvoering.
5. Als sprake is van splitsing van een monumentaal pand of cultuurhistorisch waardevol pand, dan moet worden aangetoond dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding van c.q. geen afbreuk doet aan het monument of de cultuurhistorische waarden.
6. De twee zelfstandige woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Is de toegestane inhoud van de bestaande woning kleiner dan 750 m<sup>3</sup>, dan mag ten behoeve van de gewenste splitsing:
  - a. Eerst de deel (of een gedeelte daarvan) middels inpandige uitbreiding worden gebruikt om te wonen tot een totale inhoud van 750 m<sup>3</sup> (bestaande woning en gebruik deel tezamen). Eventueel resterende gedeelte van de deel wordt gebruikt als (inpandig) bijgebouw;
  - b. Is geen deel aanwezig of is de omvang ontoereikend om te komen tot een gezamenlijke inhoud van 750 m<sup>3</sup>, dan mag (vervolgens) vergroting van bestaande legale bebouwing plaatsvinden tot 750 m<sup>3</sup>;
  - c. Is sprake is van een cultuurhistorische waardevol pand, dan mag de volledige deel benut worden ten behoeve van de woningsplitsing als dat bijdraagt aan de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle pand. Als de (bij vergunning) legaal aanwezige inhoud van het bestaande woonhuis dat gesplitst wordt groter is dan 750 m<sup>3</sup>, geldt deze grotere inhoud als gezamenlijke maximale inhoud na splitsing.
7. Voldaan wordt aan in ieder geval de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.
8. De splitsing van het pand in twee zelfstandige woningen wordt benut om het gehele pand (bestaande woning en nieuwe woning door splitsing tezamen) te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B.
9. Tenminste één van de twee zelfstandige woningen die na splitsing ontstaat is levensloopbestendig. Indien uit een bouwtechnische onderbouwing blijkt dat geen van beide woningen levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd, kan ontheffing van deze voorwaarde worden verleend.
10.
  - a. Elke zelfstandige woning heeft na splitsing recht op maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken of maximaal 150 m<sup>2</sup> als voldaan wordt aan de (landelijke) regels voor vergunningsvrij bouwen. Als op het erf op het moment van splitsing meer dan 200 of 300 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken legaal aanwezig is, dan mag dit blijven bestaan en in gebruik worden genomen als bijbehorend bouwwerk. Niet legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken moeten worden gesloopt.
  - b. Voor het meerdere boven de toegestane aantal m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken (zie a) geldt een saneringsregeling: voor elke 1 m<sup>2</sup> nieuw of her te bouwen bijbehorend bouwwerk moet 2 m<sup>2</sup> bestaand bijbehorend bouwwerk worden gesloopt. Tot het toegestane aantal m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken aanwezig is, is de saneringsregeling van toepassing.
11. De woningsplitsing draagt bij aan de versterking van het omliggende landschap. Dit moet blijken uit een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf- en landschappelijk inrichtingsplan dat aansluit op de kernmerken van het omliggende landschap conform bijlage 1, 2 en 3. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan een natuurinclusieve ontwikkeling van erf en bebouwing, de ontsluiting van het erf en positie en verdeling van bijbehorende bouwwerken. Het erf- en landschappelijk inrichtingsplan moet gerealiseerd zijn binnen 1 jaar nadat de extra woning door middel van woningsplitsing is gerealiseerd en moet nadien ook

in stand worden gehouden.

### **Concluderend**

Ten aanzien van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat aan alle genoemde punten 1 tot en met 11 wordt voldaan.

De toetsing wordt verder toegelicht in hoofdstuk 2 en verder onderbouwd en uitgewerkt in de paragrafen onder hoofdstuk 6.

### **5.5.2 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 het voorliggende initiatief worden de oude varkensschuren gesloopt (c.q. zijn inmiddels gesloopt) en de asbestmaterialen zijn op basis van milieutechnische eisen afgevoerd en verwerkt. De herbruikbare materialen worden door de aannemer elders hergebruikt.

De blijvende en te renoveren bebouwing wordt verduurzaamd en voorzien van een optimale isolatie en ventilatie. De raampartijen worden voorzien van HR glas.

Voor energieopwekking worden zonnepanelen geplaatst en er wordt gebruik gemaakt van aardwarmte opslag in boorputten (naast de boomgaard) en warmtewisseling met een bodemwarmtepomp.

Daarmee voldoet het initiatief aan de uitgangspunten van beleid.

### **5.5.3 Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036**

Uitgangspunten woonvisie Mooi wonen in een gemeente met stadse allure en dorpse gemoedelijkheid. Dat is het motto van de lokale woonvisie.

Hierin kijkt de gemeente naar de nabije en verdere toekomst van het wonen in Doetinchem. Daarin gaat men in op de uitdagingen die opdoemen en hoe daarop in te spelen. Voorheen werkte men met een woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid en een woningbouwstrategie voor

nieuwbouwprojecten. De gemeenteraad gaf begin 2022 opdracht om de opgave 'Doetinchem woonstad en woondorpen richting 2036' uit te werken als input voor de omgevingsvisie. Een mooie aanleiding om te komen tot één samenhangend document. De gemeenteraad heeft in september 2022 de uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld.

Deze uitgangspunten zijn:

- a) Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn sleutelbegrippen bij de ontwikkelingen in de woningvoorraad.
- b) Uitgaan van de ambitie van groei naar 70.000 inwoners.
- c) Woningbouwuitbreidingen realiseren door primair in te zetten op binnenstedelijke transformatie en inbreiding en waar nodig aan stads- en dorpsranden of op erven in het buitengebied.
- d) Bij woningbouwuitbreidingen zo veel mogelijk aansluiten bij bestaande mobiliteits- en groenstructuren.
- e) Streven naar een passend en betaalbaar aanbod voor alle doelgroepen.
- f) Zoveel mogelijk versterken van de diversiteit en draagkracht van wijken.
- g) Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
- h) Inzetten op aantrekkelijke woningen en woonmilieus.
- i) Streven naar meer flexibiliteit en gemengde functies in de bebouwde omgeving.

### Onderzoek en conclusie

In het voorliggende initiatief is sprake van een bestaande woning en van woningsplitsing waarbij de cultuurhistorische waarde van het bestaande pand wordt geborgd en het geheel in kwaliteit wordt verbeterd door renovatie en vervanging. Het initiatief is ten behoeve van de duurzame samenwoning van generaties agrarische ondernemers. Het initiatief wordt groen ingepast met een erfinrichtingsplan.

Het initiatief past in de uitgangspunten van de woonvisie.

### 5.5.4 Continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem

Op 21 september 2017 heeft de gemeenteraad de nieuwe nota cultuurhistorie 'Continuïteit in Karakter' vastgesteld. In de nota is aandacht voor het verhaal van Doetinchem en het zichtbaar maken van cultuurhistorie in de openbare ruimte. Mede hierdoor wordt de kennis over en waardering voor cultuurhistorie vergroot, en kan cultuurhistorie als inspiratiebron dienen bij ruimtelijke planvorming.

De nota kent een brede insteek en beschrijft ambities op een aantal maatschappelijke thema's. Daarnaast beschrijft de nota ook de beleidskaders en de manier waarop cultuurhistorie in de ruimtelijke planvorming geborgd wordt. Hiervoor zijn vijf belangrijke thema's onderscheiden. Voor dit initiatief zijn diverse thema's van toepassing, dit zijn:

1. krimp, leegstand en herbestemmen;
2. duurzaamheid en innovatie;
3. instandhouding;
4. kennis vergroting en uitwisseling;
5. leefomgeving en participatie.

#### 1. *Krimp, leegstand en herbestemmen*

Bij leegstand van monumenten is herbestemming het uitgangspunt. Bij andere gebouwen met een cultuurhistorische waarde is de keuze of herbestemming of (gedeeltelijke) sloop. Naast cultuurhistorische waarde wordt het oordeel ook gebaseerd op de omgevingswaarde, de maatschappelijke waarde en de bouwtechnische waarde van het leegstaande gebouw.

#### *2. Duurzaamheid en innovatie*

In 2030 wil Doetinchem energieneutraal zijn. Bij erfgoed wordt energiebesparing en het gebruik van alternatieve energiebronnen met rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van de gebouwen gestimuleerd. De gemeente Doetinchem werkt aan een actueel overzicht van mogelijkheden voor eigenaren van historische gebouwen.

#### *3. Instandhouding*

Het is de ambitie waardevol cultuurhistorisch erfgoed blijvend te beschermen, in stand te houden en verval te voorkomen. De gemeente monitort actief de bouwkundige staat van monumenten en handhaaft de monumentensubsidieverordening.

#### *4. Kennis vergroting en uitwisseling*

De gemeente streeft er naar de aanwezige kennis over de cultuurhistorie van Doetinchem te vergroten, te delen en inzichtelijk te maken voor een groot publiek. Hiervoor wordt onderzoek gedaan naar cultuurhistorische waarden, waarbij in het bijzonder ook het funerair erfgoed (begraafplaatsen en kerkhoven) wordt genoemd. Ook wordt nader onderzoek gedaan naar potentiële monumenten en wordt de monumentenlijst geactualiseerd. De gemeente blijft actief in gesprek met in- en externe deskundigen, en onderzoekt de wenselijkheid van een cultuurhistorische waardenkaart voor haar inwoners.

#### *5. Leefomgeving en participatie*

De gemeente wil cultuurhistorie zo goed mogelijk zichtbaar en beleefbaar maken voor haar inwoners om op deze manier het besef en de waardering voor cultuurhistorie te vergroten. Particulier initiatief wordt gestimuleerd en de gemeente levert jaarlijks een bijdrage aan de Open Monumentendag.

### **Algemeen**

De gemeente Doetinchem kent verschillende historische identiteiten, zoals bijvoorbeeld landschap, wonen en werken, de middeleeuwse stad, de naoorlogse stad, de boerderijen in het buitengebied welke de komende jaren een leidraad moeten vormen voor het cultuurhistorisch beleid. Daarnaast moet het cultuurhistorisch beleid zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wetgeving.

De gemeente heeft inmiddels veel informatie beschikbaar over de archeologie, de naoorlogse wijken, het industrieel erfgoed, het centrum van Doetinchem, het landelijk gebied en enkele kleinere onderzoeksgebieden. Uit alle onderzoeken zijn aanbevelingen naar voren gekomen voor behoud en ontwikkeling van bepaalde panden of structuren, onder en boven de grond.

Voor sommige panden heeft dat een bescherming opgeleverd als gemeentelijk monument. Voor andere loopt die procedure of volgt die nog. Daarnaast zijn er panden die net niet in aanmerking komen voor de monumentale status, maar wel bescherming verdienen tegen sloop. Door het toekennen van cultuurhistorische waarde van deze panden in het bestemmingsplan, worden deze cultuurhistorische waardevolle panden tegen sloop beschermd.

### **Onderzoek en conclusie**

De oude woonboerderij Pierikstraat is een cultuurhistorisch waardevol object. Bij de plannen worden de kwaliteiten geborgd middels een goed (ver)bouwplan.

Het initiatief voor een tweede bedrijfswoning in de oude woonboerderij past in het cultuurhistorisch beleid van Doetinchem.

## 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 besluitgebied. 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 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht:

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. *Een m.e.r.-plicht:* voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
  - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
    - het plan kaders stelt voor activiteiten in het besluitgebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
    - of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
  - b. M.e.r. is verplicht bij een project:
    - als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
    - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
    - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.
3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
  - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
  - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
  - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).

4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
- voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
  - kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
  - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

### Onderzoek

Een besluitgebied met inpassing van een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning in een bestaande (bedrijfs)woning komt niet voor op de C- of D-lijst en er geldt dan geen m.e.r. plicht of (vormvrije) m.e.r. beoordelingsplicht.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is met de realisatie van een inpassing 2<sup>e</sup> wooneenheid geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook is er geen sprake van een milieubelang. Het bouwplan voegt zich met een goed erfinrichtingsplan in de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de bestaande bebouwde omgeving van de dorpsrand Gaanderen. Er worden geen milieuaspecten bedreigt, zie ook bijlage quickscan flora en fauna.

### Conclusie

Het initiatief BG Pierikstraat 6 is niet m.e.r. plichtig.

### 6.3 Bodem:

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Geldende wet- en regelgeving hiervoor is het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) met daaraan gekoppeld de verwijzing naar de Algemene Wet bestuursrecht (art. 3.2).

Een bodemonderzoek is dan noodzakelijk wanneer:

- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Dit is het geval in onderhavig initiatief.

### Onderzoek

Het besluitgebied is middels een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) onderzocht door bureau Lycens. Het rapport met nummer 2022-0593 d.d. 26 september 2023 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Bodem:

Chemisch analytisch is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Het verhoogde gehalte aan PAK is te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen met baksteen. In de ondergrond zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond.

#### Asbest:

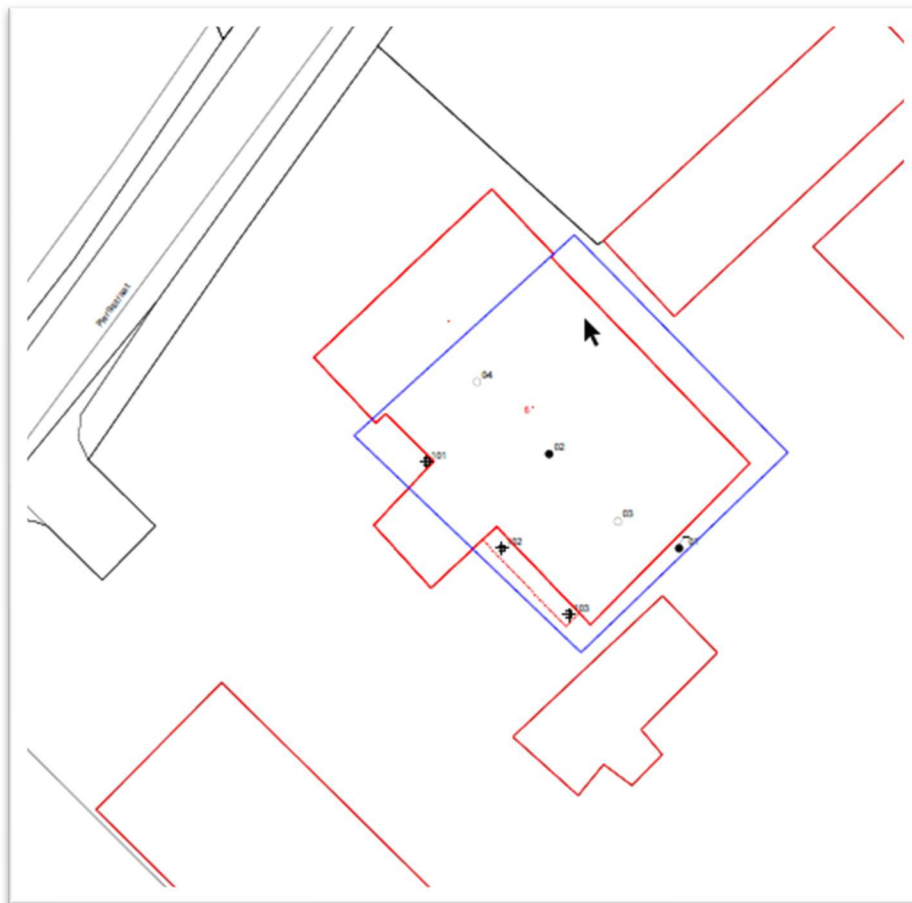
- Druppelzone 1, geen asbest;
- Druppelzone 2, de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) wordt overschreden.

De asbestsanering heeft recent al plaatsgevonden.

#### Grondwater:

In het grondwater is chemisch-analytisch een licht verhoogde concentratie aan nikkel en barium aangetoond/ Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, zijn deze vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Deze licht verhoogde concentraties in bodem en grondwater zijn op basis van milieuhygiënische normen geen belemmeringen voor de planologische procedure en de geplande herontwikkeling van de locatie.



Kaart verkennend bodemonderzoek met boorpunten

Bron: Lycens

## Conclusie

De gemeten gehalten en concentraties zijn geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de onderzoeklocatie. De asbestverontreiniging ter plekke van druppelzone 2 dient te worden gesaneerd (c.q. is inmiddels gesaneerd). De sanering heeft plaatsvinden op basis van de sloopvergunning als onderdeel van de omgevingsvergunning.

## 6.4 Akoestiek:

Overlast van geluid kan plaatsvinden door:

- Wegverkeerslawaaï;
- Railverkeerslawaaï;
- Industrielawaaï (bedrijfszoning).

In het onderhavige geval is alleen eventueel wegverkeerslawaaï relevant. Er ligt geen spoorlijn of industrie/bedrijf nabij.

### 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. Een autosnelweg heeft een geluidszone van 400 m.

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

### Onderzoek:

Het besluitgebied ligt binnen de bebouwde kom in een 50km zone in de rand van het dorp Gaanderen. De Pierikstraat is een smalle plattelandsweg met vooral bestemmingsverkeer en enig doorgaand sluipverkeer richting Westendorp, Zelhem en Varsseveld (noord).

De tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd in een bestaande boerderij en ligt op meer dan 10m. uit de weg en achter de gevel van een bestaande bedrijfswoning. In referentie op andere nabije projecten (o.a. grasdakwoning hoek Pierikstraat/Steveinkstraat 2009, akoestisch adviesburo vd Boom, rappnr 08-254) kent een lichte maar niet beperkende overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Echter deze woning ligt op 7m. uit de weg en dus dicht op de geluidsbron.

## Conclusie

Het Besluitgebied Pierikstraat 6 betref woningsplitsing waarbij de tweede bedrijfswoning verder uit de geluidsbron ligt dan een referentieproject. Het initiatief kan geen beperkingen ondervinden ten aanzien van wegverkeerslawaaï.

## 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.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

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. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

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

|                                                                                            |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                    | 2023  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                      |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                               | 4     |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                      | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                            |       |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                       | 0,81  |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                      | 0,11  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                 | 1,2   |
| Conclusie                                                                                  |       |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate;<br>geen nader onderzoek nodig |       |

### Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool

Een klein initiatief zoals het onderhavige draagt niet bij aan een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit.

In de voorgaande matrix is echter uitgegaan van 4 extra voertuigbewegingen voor deze tweede bedrijfswoning en daarbij ongeveer 5% vrachtverkeer voor pakketdiensten en vuilophaaldienst. De situatie is altijd “Niet in Betekenende Mate”.

## Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan achterwege blijven.

## 6.6 Externe veiligheid:

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

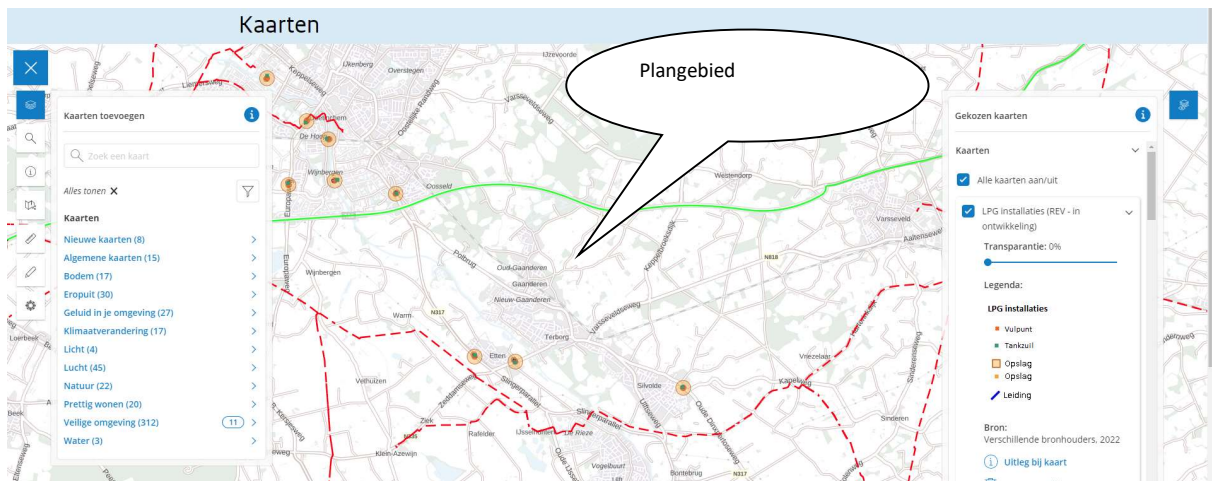
Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Er liggen geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen nabij en derhalve is er geen belemmering voor het initiatief.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheidt gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

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 de kans  $10^{-5}$  (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans  $10^{-6}$  (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.

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.



Risicokaart

Bron: Atlas leefomgeving

## Onderzoek

Risico-objecten liggen op grote afstand van het besluitgebied Pierikstraat 6. Vanwege de afstand kunnen de bronnen niet van invloed zijn op de externe veiligheid.

## Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

## 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 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.

In het voorliggende geval betekent dit dat moet worden beoordeeld of de omliggende woningen en bedrijven hinder ondervinden van het onderhavige besluitgebied en de bouwplannen.

## Onderzoek

Het besluitgebied betreft een bestaand agrarisch bedrijf en een tweede bedrijfswoning heeft geen invloed op de milieuzonering. Het betreft geen intensieve veehouderij maar een akkerbouwbedrijf met zorgtaken. Er zijn daarmee geen nieuwe aspecten of belemmeringen voor de directe (woon)omgeving.

## Conclusie

Het initiatief vormt geen nieuwe bron van hinder voor enig bedrijf of woning en omgekeerd.

## 6.8 Flora en fauna en stikstofdepositie.

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 project.

## Onderzoek en conclusie

De locatie is onderzocht middels een quickscan Wet natuurbescherming door bureau Lycens. Het rapport met nummer 2022-0593 d.d. 1 februari 2023 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

### Gebiedsbescherming:

Het besluitgebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, natte landnatuur, Ganzenrustgebied, Weidevogelgebied of Natura 2000-gebied. Omdat de voorgenomen activiteiten een lokale invloedsfeer hebben en geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van voornoemde kerngebieden hoeft er niet getoetst te worden aan

provinciaal beleid. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

#### Soortenbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. 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.

#### Houtopstanden:

In het onderzoeksgebied zijn eerder al enkele slechte bomen verwijderd en worden verder geen bomen of houtopstanden gekapt. In het kader van het erfinrichtingsplan vindt veel nieuwe aanplant plaats. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van houtopstanden.

#### Stikstofdepositie:

Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van de studie uitgesloten worden. Vanuit ecologisch oogpunt hoeft er geen stikstofberekening te worden uitgevoerd.

#### Conclusie

Het initiatief is neutraal ten aanzien van flora en fauna en heeft geen gevolgen voor de stikstofdepositie.

## 6.9 Klimaatadaptatie:

Op basis van actualisatie 8 van de provinciale Omgevingsverordening wordt als instructie gegeven de maatregelen die worden getroffen ten aanzien van de risico's van klimaatverandering.

In het onderhavige plan zijn/worden de volgende maatregelen getroffen:

#### Bouwmaatregelen:

De woning wordt voorzien van een optimale isolatie ten behoeve van energiebesparing alsmede verhoging van het woongenot ter voorkoming van overlast bij perioden van hitte en koude. Tevens worden hierbij passende ventilatietechnieken toegepast (uit te werken in het bouwplan en vergunningtraject).

#### Waterbeheersing:

Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd en tevens gebufferd ten behoeve van gebruik voor bevloeiing/beregening van tuingedeelten. Zie ook paragraaf 4.2.3 Water.

#### Groene inrichting:

De tuin en erf wordt heringericht waarbij aandacht zal zijn voor passende beschaduwing van gevels, gebruiksoppervlakten en ruimten om hittestress in de toekomst te voorkomen.

#### Conclusie

Bij het initiatief worden passende maatregelen getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen.

## 6.10 Water:

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

### **Standaardwaterparagraaf**

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

#### Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt op de oostelijke flanken van de rivierduinen van Gaanderen in de gordel van duinen ten noorden van de Oude IJssel. De afwatering en grondwaterstroming van het besluitgebied is richting de Oude IJssel en Bielheimerbeek in westelijke richting.

#### *Bodemsituatie*

Het bodemprofiel betreft Kalkloze zandgrond. Het gebied heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 2 m..

De bestaande bovengrond van het besluitgebied leent zich in beginsel voor infiltratie. Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde “k-waarde” voor de doorlatendheid wordt op basis van de plankarakteristiek en ligging op de zandige stuwwal Montferland niet nodig geacht. De bodem is voldoende doorlatend en geschikt voor infiltratie. Volgens overzicht van het Waterschap heeft het besluitgebied een globale afvoercoëfficiënt van 1 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui T10+105 een bergingscapaciteit van 40mm in het bodemprofiel van het besluitgebied vergt.

#### Relevante waterthema's:

**De watertoetstabel (versie augustus 2017) met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's**

| Thema                        | Toetsvraag                                                                                                                   | Relevant | Intensiteit |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| Veiligheid                   | 1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het besluitgebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) | Nee      | 2           |
|                              | 2. Ligt het besluitgebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?                                            | Nee      | 2           |
| Riolering en Afvalwaterketen | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?                                                   | Nee      | 2           |
|                              | 2. Ligt in het besluitgebied een persleiding van WRIJ?                                                                       | Nee      | 1           |
|                              | 3. Ligt in of nabij het besluitgebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?                                            | Nee      | 1           |

|                                   |                                                                                                                                                                              |     |   |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|
| Wateroverlast (oppervlakte-water) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?                                                                                      | Nee | 2 |
|                                   | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?                                                                                       | Nee | 1 |
|                                   | 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?                                                                                                        | Nee | 1 |
|                                   | 4. In of nabij het besluitgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                                                              | Nee | 1 |
| Oppervlakte-waterkwaliteit        | 1. Wordt vanuit het besluitgebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?                                                                                                  | Nee | 1 |
| Grondwater-overlast               | 1. Is in het besluitgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?                                                                                             | Nee | 1 |
|                                   | 2. Is in het besluitgebied sprake van kwel?                                                                                                                                  | Nee | 1 |
|                                   | 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?                                                                                                               | Nee | 1 |
|                                   | 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?                                                                                                                                      | Nee | 1 |
| Grondwater-kwaliteit              | 1. Ligt het besluitgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                              | Nee | 1 |
| Inrichting en beheer              | 1. Bevinden zich in of nabij het besluitgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?                                                                    | Nee | 1 |
|                                   | 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                    | Nee | 2 |
| Volksgezondheid                   | 1. In of nabij het besluitgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?                                                                                         | Nee | 1 |
|                                   | 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het besluitgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee | 1 |
| Natte natuur                      | 1. Bevindt het besluitgebied zich in of nabij een natte EVZ?                                                                                                                 | Nee | 2 |
|                                   | 2. Ligt in of nabij het besluitgebied een HEN of SED water?                                                                                                                  | Nee | 2 |
|                                   | 3. Bevindt het besluitgebied zich in beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                    | Nee | 1 |
|                                   | 4. Bevindt het besluitgebied zich in een Natura 2000-gebied?                                                                                                                 | Nee | 1 |
| Verdroging                        | 1. Bevindt het besluitgebied zich in een TOP-gebied?                                                                                                                         | Nee | 1 |
| Recreatie                         | 1. Bevinden zich in het besluitgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?                              | Nee | 2 |
| Cultuurhistorie                   | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het besluitgebied aanwezig?                                                                                                   | Nee | 1 |

## Onderzoek

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheiden de waterschappen voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet via de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

De overige waterthema's in de voornoemde standaard en beantwoord met "Ja" zijn relevant voor het plan en hierna behandeld.

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein in de tuin, erf en boomgaard.

*Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd.*

#### Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de “leidraad rioleringen” worden gerekend met de zogenaamde “Bui 10”. Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 40 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T10)+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: bouwplan Pierikstraat 6 Gaanderen

- Bebouwde en verharde oppervlakte, totaal ca. 1000 m<sup>2</sup>;
- Bui 10 (T10+105), 40mm per m<sup>2</sup>;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> opp. tuinen, erf en boomgaard 2000m<sup>2</sup>.

Opties berging hemelwater:

- Infiltratie in lagere terreindelen (tuin, erf en boomgaard)

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 40 m<sup>3</sup> (40 ltr x 1000 m<sup>2</sup>).

De buffercapaciteit is voldoende groot voor de opvang van elke denkbare regenbui.

Op deze wijze wordt het hemelwater in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapsloot. Ook bui T100 kan in het besluitgebied worden geborgen zonder overlast en schade.

Op de riolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten.

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente. Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlopende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen. Er is op passende wijze invulling gegeven aan de bodemsanering zonder infiltratie van water en voorkoming van overlast naar de omgeving.

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

#### **Conclusie:**

De infiltratie van hemelwater voor het besluitgebied wordt op eigen terrein geloosd in de tuin, erf en boomgaard. Dit wordt uitgewerkt als onderdeel van de bouwplannen en de omgevingsvergunning. De ondergrond van het besluitgebied liggende op de zandgronden van Gaanderen zijn voldoende doorlatend en geschikt voor infiltratie. Er is geen rechtstreekse lozing op de openbare ruimte, riool of een waterschapsloot. Het plan voldoet dan aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

## 6.11 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.

### 6.11.1 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.

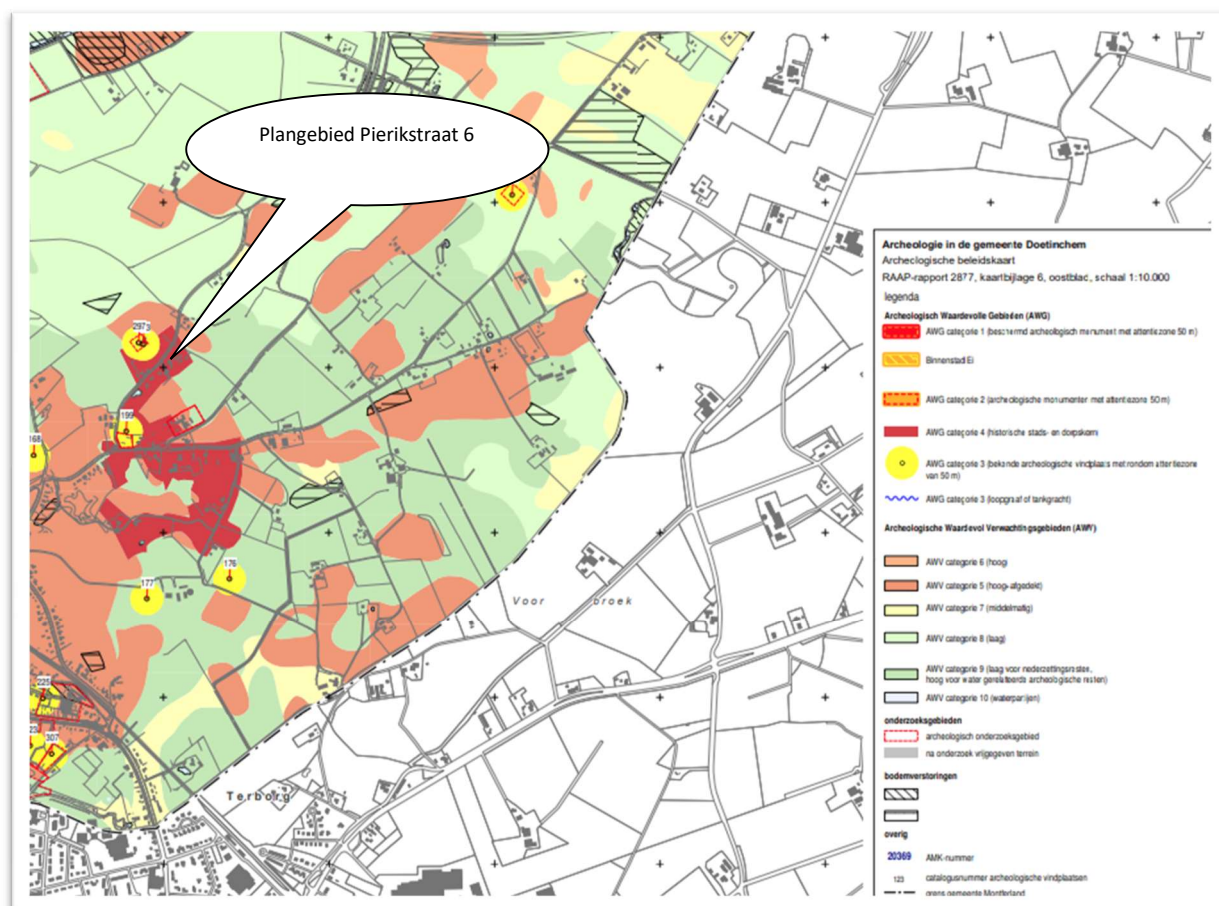
De uitgangspunten voor het archeologiebeleid sluiten al aan op het nieuwe beleid, die regionaal is opgesteld. Dit beleid staat in de nota 'Archeologie met beleid. Afwegingskader voor archeologiebeleid in de Regio Achterhoek' (vastgesteld in 2013). Dit beleid geeft een verlichting van de grenzen voor archeologisch onderzoek. De gebieden zoals deze in de archeologische beleidskaarten onderscheiden zijn, veranderen hier niet door. Wel zijn er nu in de basis 5 verschillende niveaus van bescherming. Deze komen terug in de navolgende tabel.

De volgende archeologische gebieden komen in het besluitgebied voor:

AWG 4 directe omgeving bebouwing;

AWG 6 akker en weide oost.

|                                          | uitgangspunten<br>archeologiebeleid                                                                                                                           | dubbelbestemming     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Archeologisch waardevolle gebieden (AWG) |                                                                                                                                                               |                      |
|                                          |                                                                                                                                                               |                      |
|                                          |                                                                                                                                                               |                      |
| AWG categorie 4 (historische stadskern)  | bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter - maaiveld en bij besluitgebieden groter dan 50 m <sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek | Waarde - Archeologie |



Archeologische verwachtingenkaart

Bron: gemeente Doetinchem

## Onderzoek

Het besluitgebied met bouwactiviteiten ligt in de zone archeologische verwachting AWG 4 (rood). Dan is een archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 50m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm.

Het planvoornemen voor de verbouw van de boerderij Pierikstraat 6 kent geen bodemingrepen, de bouw vindt plaats binnen de contour van de bestaande bebouwing en op de bestaande fundatie. Dan is geen onderzoek nodig.

Te allen tijde moet rekening worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10):

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### **6.11.2 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 besluitgebied zijn diverse panden aanwezig die geïnventariseerd zijn als cultuurhistorisch waardevol. Dit is ook de onderhavige locatie: Pierikstraat 6 in Gaanderen en betreft de oude boerderij.

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.

Voor de adressen waar de waarde ook in het ensemble zit, geldt de regeling voor gebouwen ook. Maar voor deze gevallen wordt een specifieke regeling getroffen voor behoud van het ensemble. Deze regeling houdt in dat voor elk ensemble maatwerk wordt geleverd voor situeringsmogelijkheden van bijgebouwen. Deze situeringsmogelijkheden bij de ensembles kunnen afwijken van de situeringsmogelijkheden voor bijgebouwen bij andere gebouwen/erven. Deze afweging is gebaseerd op het zicht/de beleving vanuit de openbare ruimte.

De gemeente wil voorkomen dat een te ruim aanwijzings- en beschermingsregime het enthousiasme bij eigenaren om de cultuurhistorische waarden van hun pand te koesteren zal doen afnemen. Met bovengenoemde beschermingsregime en regeling is de gemeente van mening dat de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan voldoende worden beschermd.

### **Onderzoek**

De oude boerderij heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Deze waarde is erkend en onderdeel van het verbouwingsplan waarin de waarden worden geborgd en versterkt. Het verbouwingsplan heeft de instemming van de erfgoedcommissie van de gemeente Doetinchem.

### **Conclusie:**

Er zijn met het maatwerk verbouwingsplan geen belemmeringen ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie.

## 6.12 Verkeer en parkeren:

### Verkeer

Het initiatief genereert nihil extra verkeer (zie ook paragraaf 4.1.4) waardoor de bestaande plattelandsweg Pierikstraat niet belemmerend is voor de ontsluiting.

### Parkeren

De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem, zal aangehouden worden. Hierbij is gekozen voor een dynamische verwijzing naar dit beleidsdocument (in lijn met jurisprudentie van de ABRS, ECLI:NL:RVS:2015:2837). Het moet met een voorwaarde in de omgevingsvergunning worden geregeld. 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.

### Onderzoek

Op het erf van besluitgebied Pierikstraat is (meer dan voldoende) ruimte voor, de volgens de Nota parkeernormen en CROW publicatie 182 minimaal vereiste, 1,9 parkeerplaats per woning. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en de CROW publicatie.

### Conclusie:

De ontwikkeling past in het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid.

## 6.13 Economische uitvoerbaarheid:

De herbestemming van het onderhavige besluitgebied is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. De initiatiefnemer is legesplichtig. Ter dekking van de plankosten zal een realisatieovereenkomst met de gemeente Doetinchem worden gesloten.

Voor de gemeente Doetinchem zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden gesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is geborgd door het afsluiten van de voornoemde anterieure overeenkomsten (realisatieovereenkomst en planschadeovereenkomst) en er is een dekkende exploitatie.

## Bijlagen

Zie inhoudsopgave pagina 2



Rijksweg 25  
7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

[info@oosterinkplanburo.nl](mailto:info@oosterinkplanburo.nl)  
[www.oosterinkplanburo.nl](http://www.oosterinkplanburo.nl)