

Ruimtelijke onderbouwing Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem



Versie: 22 mei 2023

Opsteller:



Inhoud

1	INLEIDING.....	3
2	HET PLAN	6
3	BELEIDSKADER.....	12
4	HAALBAARHEID	25
5	ECONOMISCHE- EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
	Bijlagen.....	40

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

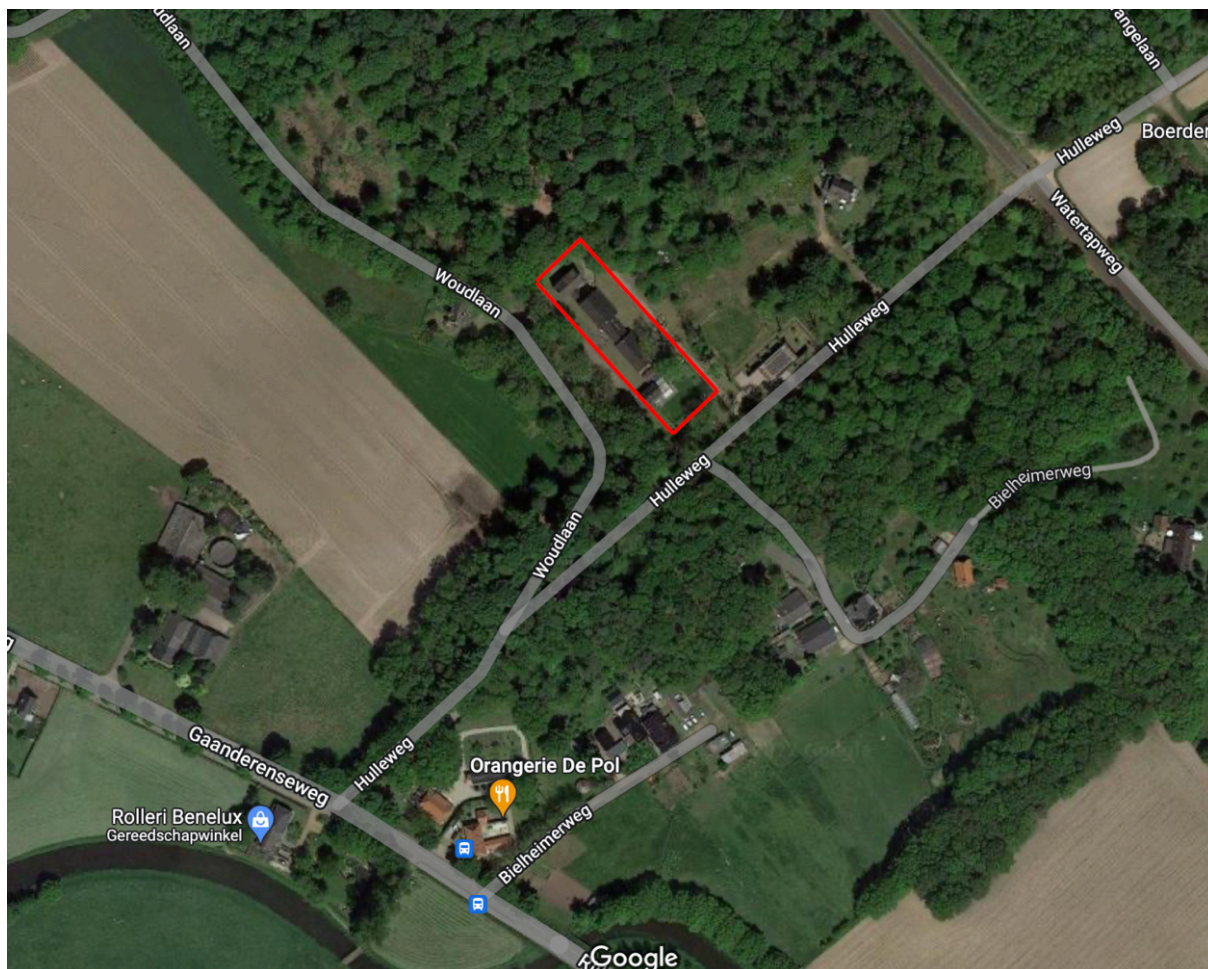
Het voornemen bestaat om op een bebouwd terrein aan de Hulleweg 5 in Doetinchem in bestaande bebouwing vier woningen, zes recreatieverblijven en 21 parkeervoorzieningen te realiseren. Daarbij wordt een bestaande bedrijfswoning bestemd tot reguliere woning. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken vraagt de initiatiefnemer een herziening van het bestemmingsplan. De geldende Beheersverordening Landelijk gebied 2022, reparatie 2022 geeft aan de gronden de bestemming 'Bedrijf' en dit staat deze ontwikkeling niet toe.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op de voormalige Vitenslocatie aan de Hulleweg 5 in Doetinchem waarop een pompstation was gevestigd. Op hierna volgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied



Begrenzing plangebied

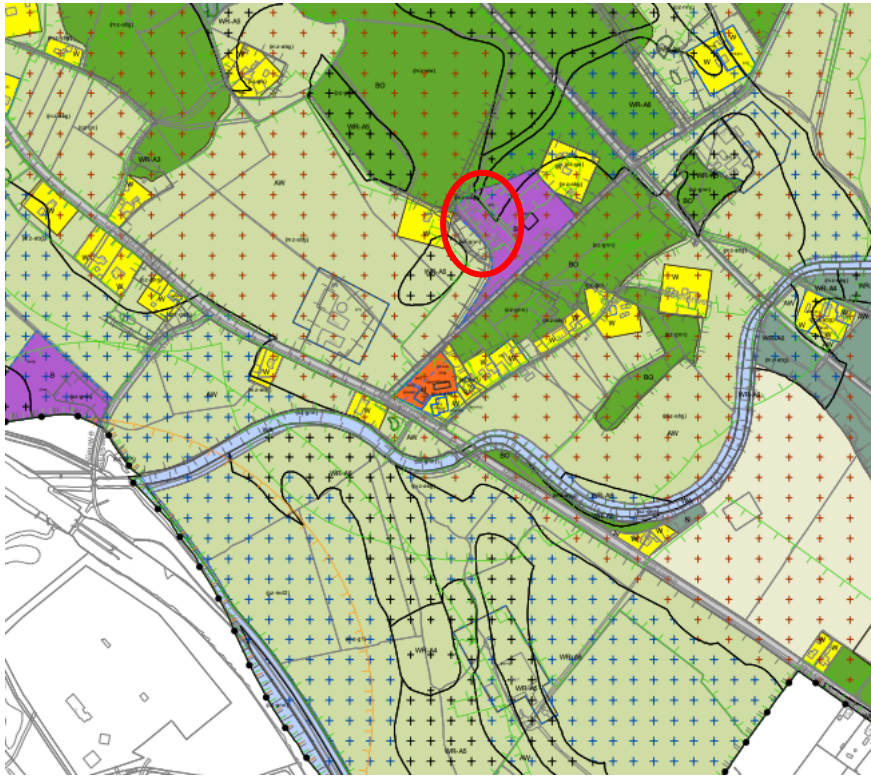
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt de Beheersverordening Landelijk gebied 2020, reparatie 2022. Daarnaast gelden de volgende bestemmingsplannen als parapluherziening:

- Parapluherziening Archeologie
- Parapluherziening Externe Veiligheid:
- Parapluherziening parkeren

Beheersverordening Landelijk gebied 2020, reparatie 2022

Op basis hiervan geldt de bestemming Bedrijf. Hierin zijn uitsluitend bedrijven in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de bijlage bij de Beheersverordening toegestaan. Het plan is hiermee niet in overeenstemming. Er bestaat op grond van de Beheersverordening geen mogelijkheid om van deze regel af te wijken. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede van de verbeelding Beheersverordening Landelijk gebied 2020, reparatie 2022

Parapluherziening Archeologie-2020

Op basis hiervan geldt voor het plangebied de Waarde Archeologische verwachting-3. Op basis hiervan moet bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m een rapport te worden overlegd, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. Het plan gaat voor een oppervlakte van minder dan 250 m² uit van het oprichten van een bouwwerk. Hierop wordt in paragraaf 3.5 nader ingegaan.

Parapluherziening Externe Veiligheid

Hierin is voor het plangebied de aanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' aangegeven. Op basis hiervan is het verboden om nieuwe risicobronnen te vestigen of deze uit te breiden. Omdat het plan geen risicobron toevoegt, is deze regeling niet relevant voor het plan.

Parapluherziening parkeren

Dit regelt dat in geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017, met dien verstande dat wanneer deze parkeerregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging. Deze norm is leidend voor het plan en hierop wordt onder 3.2.4 ingegaan.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk beschrijft het plan en gaat in op de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen en bevat de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 4 wordt tot slot de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan behandeld.

2 HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Doetinchem en betreft een bebouwd voormalig pompstation van Vitens. Het plangebied is bereikbaar via de Hulleweg. Aansluitend terrein bestaat uit verharding en onderhouden tuin in de vorm van gazon. Rondom staan bomen die onderdeel uitmaken van omliggend bos. Aanliggend grondgebruik is bos, wegen, wonen, agrarisch en bedrijf.



Impressies situatie in het plangebied bij start planontwikkeling

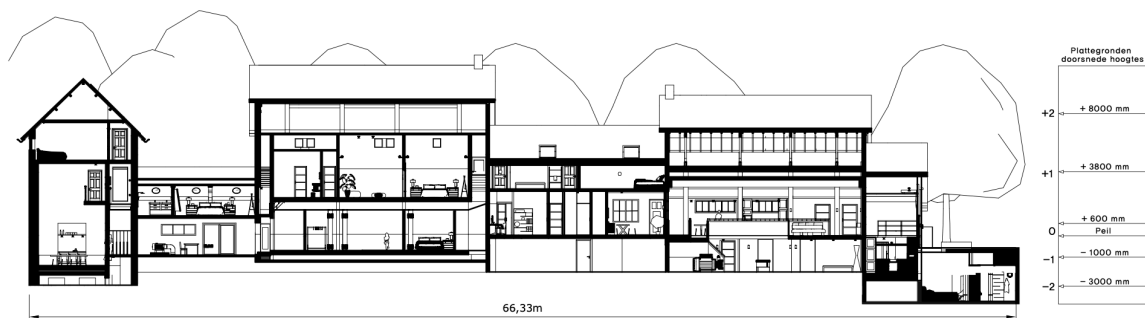
2.2 Nieuwe situatie

Het plan betreft de realisatie van vier woningen en zes recreatieverblijven binnen de bestaande bouwmassa. Eén van de recreatieverblijven wordt gerealiseerd in het transformatorhuisje dat oostelijk in het plangebied staat. Daarbij wordt een bedrijfswoning tot reguliere woning bestemd en worden er 21 parkeerplekken gerealiseerd. In de recreatieverblijven is ruimte voor twee tot drie personen. Permanente bewoning van deze verblijven is uitgesloten.

Initiatiefnemer heeft in het kader van natuur-inclusief bouwen besloten om de zolders waar de vleermuizen (en sporen) zijn aangetroffen uit de planontwikkeling te halen en te behouden (en eventueel in te richten) voor de aanwezige vleermuizen (zie hiervoor ook paragraaf 4.11)

In de bijlage is een overzicht van de nieuwe situatie met maatvoeringen opgenomen. Om te voldoen aan de eisen voor lichtinval worden op enkele plekken wijzigingen in de gevel aangebracht.

Verduurzaming vindt geheel in pandig plaats. Ook worden zonnecollectoren aan de achterzijde in het dakvlak aangebracht. Hiervoor zal te zijner tijd een vergunning worden aangevraagd. Bezoekers en gebruikers zullen aan de achterzijde parkeren. Hiervoor bestaat gelegenheid in de vorm van 21 parkeerplekken. In deze omgeving worden ook de voorzieningen voor het ophalen van huisvuil van 4 m² en een fietsenberging voor 24 fietsen en met een oppervlakte van 52 m² gesitueerd



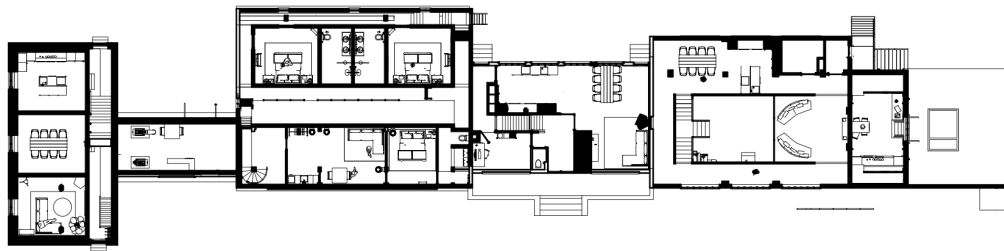
woning 1 | 5 x r.v. | woning 2 | woning 3 | woning 4

Doorsnede lengte
1:200

Pompstation de Pol doorsnede



Doorsnedes van het plan (bron Plan architecten)



woning 1 | 5 x R.V. | woning 2 | woning 3 | woning 4

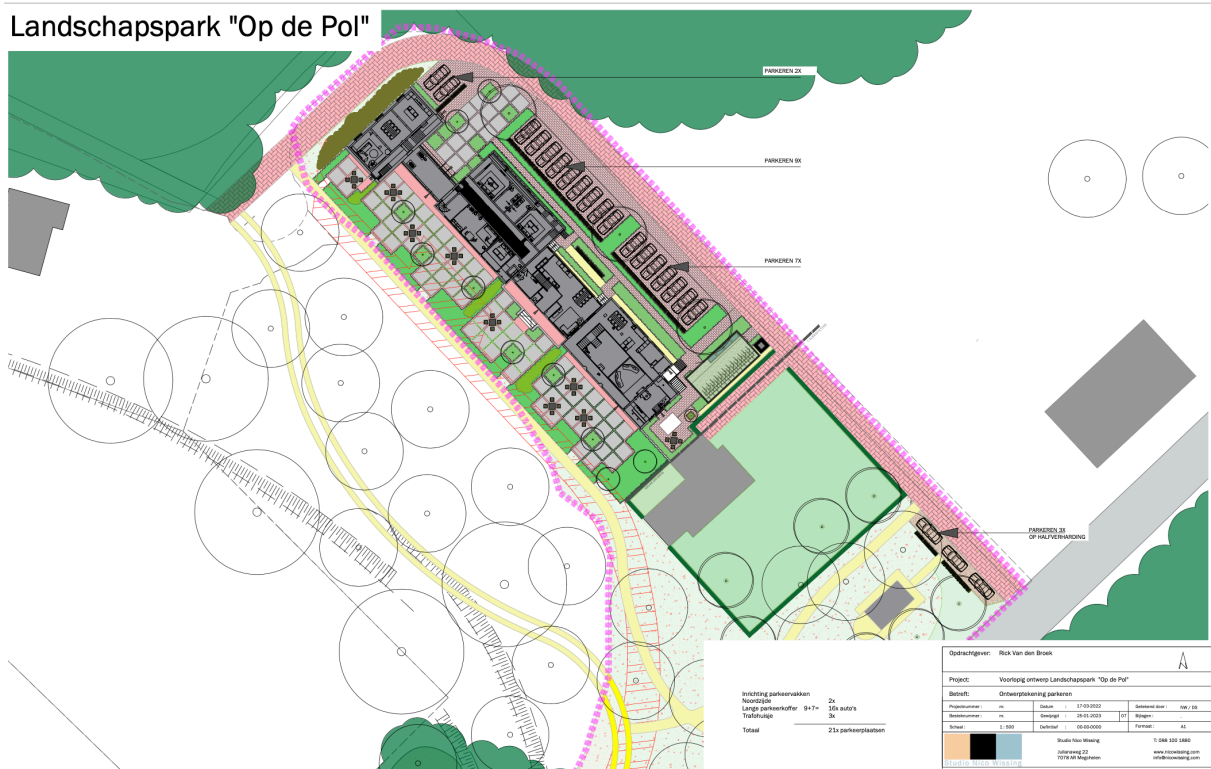
Plattegrond begane grond
peil niveau
1:200

Pompstation de Pol begane grond

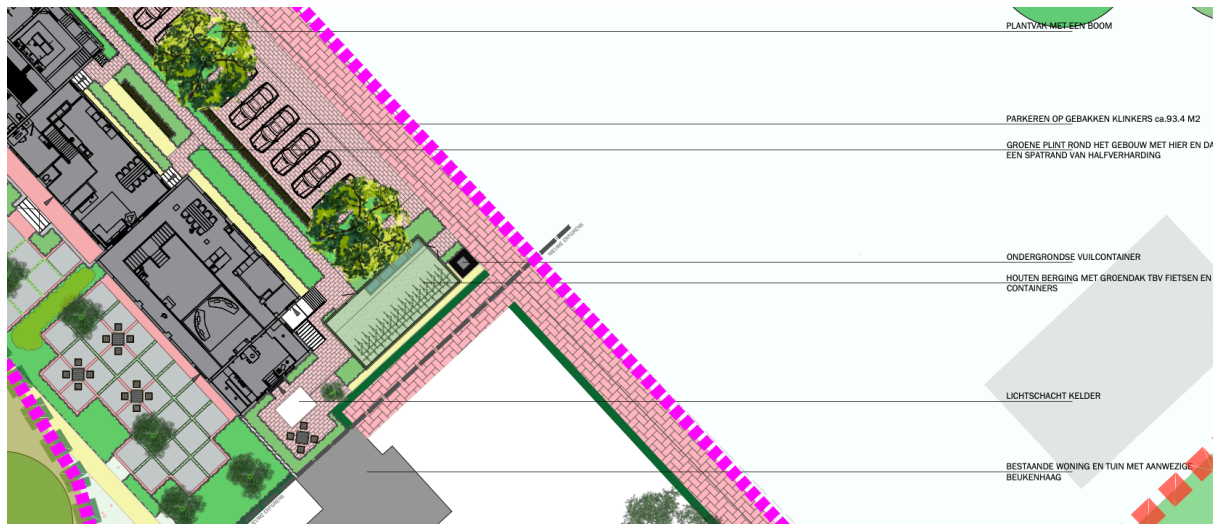
5m 10m 15m 1:200



Landschapspark "Op de Pol"



Plattegrond openbaar gebied met 21 parkeerplekken (aanwezige (bedrijfs-) woning met haag wordt reguliere woning) Bron: landschapspark Op de Pol (studio Nico Wissing)



Plattegrond plangebied met o.a. de berging en locatie huisvuil, roze lijn is plangrens (Bron: landschapspark Op de Pol (studio Nico Wissing))

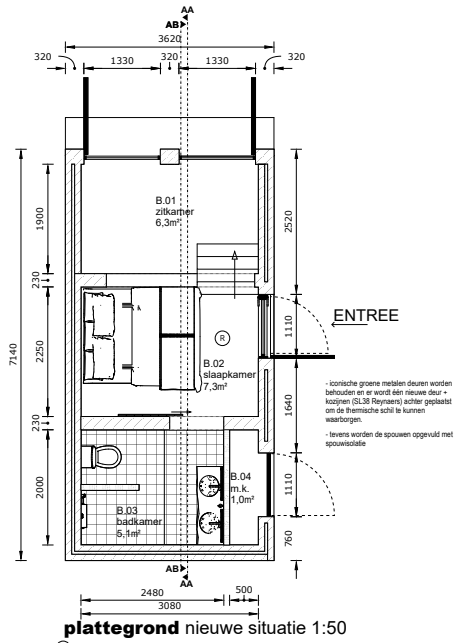
Aan de achterzijde van het gebouw (Noord-Oost) komen de gemeenschappelijke parkeerplaatsen, fietsenberging, ontsluiting en de locatie voor huisvuil.

In de splitsingsakte van de VvE wordt ook beschreven dat inwoners geen veranderingen mogen aanbrengen aan het uiterlijk van het gebouw. Ook de afscheiding en de terrasverharding wordt allemaal beschreven zodat er eenheid en rust blijft op en om het monument.



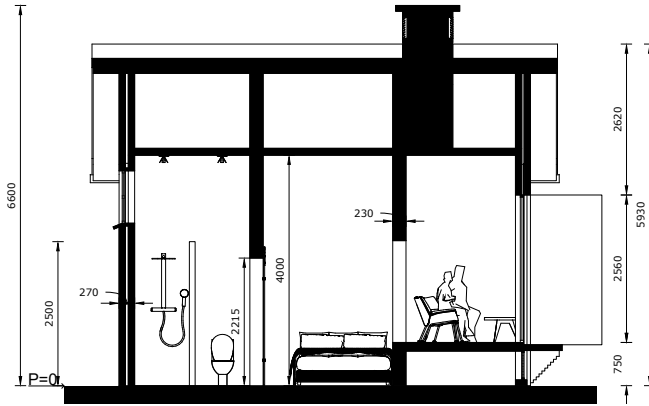
Transformatorhuisje recreatieverblijf

Transformatorgebouw RV



vloer- en wandafwerking
 d.m.v. tegels, hoogte p.v. badruimte min. 2100 - vloer, e.e.a. vgl. BB 2012 art.3.23.
 kleur en afm. i.o.m. opdrachtgever

omschrijving	voort	na
bebouwde terreinoppervlakte	25,1 m ²	25,1 m ²
bruto vloeroppervlakte	25,1 m ²	25,1 m ²
bruto inhoud	128,8 m ³	128,8 m ³
functie	industriefunctie	logiesfunctie
overzicht gebruiksoppervlakte en verblijfsgebied		
logiesfunctie recreatieverblijf	GO 19,9 m ²	VG 13,6 m ²
aangenomen peil = peil recreatieverblijf ongewijzigd		



doorsnede AA nieuwe situatie 1:50



Plattegrond en doorsnede transformatorhuisje



Kadastrale percelen

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst.

3.2 Rijksbeleid

NOVI

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Barro

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

De Novi en het Barro zijn niet regelend voor het plan.

Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand

stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt het hergebruik en de instandhouding van een monument door het inpandig realiseren van vier woningen, zes recreatieverblijven en het tot woning bestemmen van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Behoefte

Tijdens het uitwerken van het plan is op diverse momenten het animo gepolst. Initiatiefnemer heeft op dit moment een lijst met potentiële kopers die de woningen kunnen afnemen.

Uit het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2021 blijkt dat de bevolkingsontwikkeling van de Achterhoek is omgeslagen naar groei. De druk op de woningmarkt is hoog. Er is nauwelijks keuze in de koopsector en de prijzen zijn gestegen. Door de stijging van de huizenprijzen raakt een deel van de woningvoorraad buiten bereik van huishoudens met een laag inkomen of een middeninkomen. Doorstroming zou hierin verandering moeten brengen. Ook ouderen zeggen te willen verhuizen, maar stellen de stap vaak uit. Levensloopgeschikte woningen zijn er onvoldoende.

De gemeenteraad van Doetinchem heeft de regionale woonagenda Achterhoek in maart 2023 vastgesteld. Hiermee samenhangt de Woondeal op basis waarvan worden tot 2030 2.470 woningen in Doetinchem worden gerealiseerd. De toe te kennen aantallen woningen zullen vanaf dat moment als vraag kunnen worden toegewezen naar deelgebieden. Hiermee kan de vraag naar woningen onderbouwd. Op beide wordt in paragraaf 3.3 verder ingegaan.

De vraag naar een bijzondere en extensieve vorm van recreatief verblijf op deze plek en in deze omgeving is door initiatiefnemer onderzocht.

Bestaand stedelijk gebied

Naast de woonbehoefte dient gemotiveerd te worden of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Als motivatiegronden gelden het 'invullen' van lege plekken, het geven van een andere bestemming aan een gebied, het herstructureren van bestaande terreinen of het transformeren van bestaande gebouwen of gebieden. Kan de ruimtevraag volledig worden opgevangen binnen bestaand gebied, dan is hiermee de Ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plan betreft het transformeren van bestaande bebouwing in het buitengebied. Het zorgt voor duurzame instandhouding van een aangewezen gemeentelijk monument. De voorziene planontwikkeling kan hiermee niet worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied worden ook andere functies dan wonen beoogd. Dit betreft een extensieve vorm van verblijfsrecreatie. Het gebruik geldt als aanvullende voorziening die nodig is voor het instandhouden van het monument. De ontwikkeling haakt aan op omliggende bestaande natuur- en landschapskwaliteiten en op de aanwezigheid van befietsbare routes. De Hulleweg is opgenomen in de Lange Afstands Wandeling Pieterpad. Gebruikers van deze vorm van recreatie zijn rustzoekers, zijn daarmee gericht op het buitengebied en maken niet gebruik van stedelijke netwerken en hun specifiek stedelijke voorzieningen. De rondom aanwezige groene zone is uniek in het omliggende, verkavelde landschap en biedt een kans om wonen, ontspanning en recreatie in het groen in en om het gemeentelijk monument te combineren. Om die reden kan de woningbouwontwikkeling gemotiveerd buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden.

Geconcludeerd wordt dat het plan op passende wijze invulling geeft aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Toetsing

Het plan ziet toe op de transformatie van een bestaande bedrijfsbestemming en instandhouding van het gemeentelijk monument. De bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid en blijft/wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande landschappelijke structuren. Het plan is daarmee in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Voor het plan zijn de volgende regels uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

- a. Instructiegel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (artikel 2.2)
- b. Instructieregel klimaatadaptatie (2.65b)

ad. 1 Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De regionale woonagenda draagt bij aan een passende en goede woningvoorraad in de provincie. In het vervolg wordt het initiatief aan de betreffende woonagenda getoetst.

Toetsing

Het initiatief past binnen het provinciale beleid. Hoewel de woningen niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, worden deze wel in bestaande bebouwing met een monumenstatus gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling sluit bovendien aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen. Ook worden de woningen aardgasvrij gebouwd en wordt instandhouding van de bestaande groene waarden beoogd. Dit sluit aan bij de provinciale doelstellingen voor energieneutrale en klimaatbestendige woningen. Daarnaast sluit het plan aan bij de doelstelling voor het bouwen toekomstbestendige en duurzame woningen.

Ad. 2 Klimaatadaptatie

Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld met resultaats- en inspanningsverplichtingen voor de waterschappen. Deze normen zijn vastgelegd in de provinciale waterverordeningen voor de waterschappen (Waterverordening Waterschap Rivierenland, Waterverordening Waterschap Vallei en Veluwe en Waterverordening Waterschap Rijn en IJssel). Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belang dat hiermee bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden en dat het

waterschap hierbij wordt betrokken. Daarnaast vormen de effecten en gevolgen van droogte en hitte een belangrijke problematiek om rekening mee te houden.

De verordening verplicht om bestemmingsplannen die nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maken om bij de toelichting maatregelen of voorzieningen te beschrijven over in ieder geval de volgende thema's: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte

Voor het plan is de watertoets (paragraaf 4.9) uitgevoerd en zijn maatregelen getroffen. De klimaatadaptieve kwaliteiten bestaan uit instandhouden van bestaande volgroeide bomen, behoud van sterke infiltratiezones en veel schaduw in en om het plan. Deze voldoen in ruime mate aan de normen voor klimaatadaptief ontwikkelen.

GO / GNN

Het plangebied ligt buiten GO en GNN op een oude rivierduin, genaamd de Rozenpas welke van Gaanderen tot aan Keppel loopt. Dit gebied kenmerkt zich door de schrale zandgronden en de grote hoogteverschillen.



Plangebied buiten GNN (Felgroen is GO Donkergroen is GNN)

Toetsing

Het plan ligt buiten GO en GNN. Het plan ziet daarbij ook hooguit toe op bestaande bebouwing, verharding en de gronden die als tuin bij de bedrijfsbestemming in gebruik waren.

Het plan is voor wat betreft het provinciaal beleid uitvoerbaar.

Ontwerp Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening ASV

Actualisatieplan 9 is een aanvulling op de omgevingsverordening. De aanvulling gaat over het aanwijzen van Aanvullende Strategische Voorraden (ASV) voor de drinkwatervoorziening. Hoewel nog niet formeel in werking, is met dit plan al wel voorgesorteerd op het in werking treden van deze regeling. Naar verwachting wordt deze regeling op 1 januari 2024, met het in werking treden van de Omgevingswet, daadwerkelijk van kracht.

Door bevolkingsgroei en economische groei kan de vraag naar drinkwater in Nederland in de komende jaren flink stijgen. Daarnaast verandert het klimaat en wordt de bodem steeds intensiever gebruikt. Met dit actualisatieplan wordt beoogd dat er ook in de toekomst voldoende drinkwater is.

Toetsing

Het plan betreft het hergebruiken van bestaande bebouwing. Er worden geen stoffen op de bodem geloosd en er worden voor het overige ook geen grondwaterbedreigende activiteiten uitgevoerd. In het overleg met Vitens is aan de orde gekomen dat de waterwinvergunning waarschijnlijk van dit gebied zal af gaan. Het plan is niet in strijd met de regeling uit de ASV.

3.4 Regionaal beleid

Regionale woonagenda Achterhoek

In de geactualiseerde regionale woonagenda voor 2023 tot en met 2030 leggen Achterhoekse woningcorporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties, gemeenten en de provincie Gelderland Achterhoekse woonambities en -doelen voor de komende jaren vast. Wonen in de Achterhoek is goed wonen. In 2021 beoordeelden de Achterhoekers de leefbaarheid in hun omgeving met gemiddeld een 8. Ingezet wordt op een toegankelijke, kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningvoorraad voor iedereen.

In de regionale woonagenda is aandacht voor de verschillen in woonkwaliteiten en woonmilieus in de gemeenten. Immers, de Achterhoekse steden, dorpen en buurtschappen hebben veel gemeen, maar zijn allen ook uniek en worden daarom ook zo behandeld. De woonopgaven die in de regio bestaan worden niet los gezien van andere opgaven zoals leefbaarheidsvraagstukken, duurzaamheidsopgave, bereikbaarheid, economie, klimaatuitdagingen en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

In februari 2022 zijn de samenwerkende partijen het proces gestart om te komen tot een nieuwe regionale woonagenda. Op basis van onderzoeken zoals het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO), de Achterhoekse Woon- en Vastgoedmonitor en werkateliers met gemeenten, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en de provincie is stapsgewijs gewerkt aan deze ambitieuze en integrale woonagenda.

De ambitie is om deze regionale woonagenda samen verder uit te werken in concrete werkafspraken. Hieronder vallen de prestatieafspraken tussen gemeenten, de provincie en het Rijk in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het opstellen van deze regionale woonagenda viel samen met de publicatie van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het kabinet en het vormgeven aan het regionale bod hierop.

Regionale woondeal 2022-2030

De colleges van burgemeester en wethouders, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bevestigen in de regionale woondeal dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal.

Woningbouwopgave: van nationale naar lokale opgave

1.1 Er is een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen

tot en met 2030. Het streven is dat ten minste tweederde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk bestaan afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

1.2 Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgaven. Deze afspraken zijn ondertekend op 13 oktober 2022. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Aan deze aantallen zijn randvoorwaarden verbonden op het vlak van investeringen in bereikbaarheid, dekking van onrendabele toppen, ambtelijke capaciteit en stikstofruimte.

1.3 In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over de bouw van 8.390 woningen. De regio Achterhoek heeft voor de lange termijn een achterliggend geambieerd doel van 11.500 woningen. De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel zullen worden ontwikkeld middels adaptieve programmering en met vergelijkbare aandelen betaalbare woningen. Bij goede vordering van afspraken in deze deal en gebleken behoefte aan deze extra woningen in de regio zal het gesprek over het adaptieve deel gevoerd worden, onder meer tijdens de jaarlijkse gesprekken in het kader van monitoring.

1.4 In deze regionale woondeal wordt een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van een opgave. Het gaat in de Achterhoek om de realisatie van in totaal 8.390 huizen, in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

Toetsing

Als gevolg van de woondeal worden tot 2030 2.470 woningen in Doetinchem gerealiseerd. Het plan voorziet in de realisatie van 4 woningen die eveneens nodig zijn voor het in stand kunnen houden van een gemeentelijk monument. Het plan voldoet qua woningaantal aan de regionale Woonagenda en de Woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Doetinchem 2035

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

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

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van

bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Kwaliteit en beleving

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

Economische kansen

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

Toetsing

Het plan draagt bij aan het instandhouden van een bestaand gemeentelijk monument en voorziet in een onderzochte vraag naar wonen en recreatie die past bij de kwaliteiten van het buitengebied van Doetinchem. Het is hiermee in overeenstemming met de Structuurvisie.

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.

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.

Natuurinclusiviteit

Het plan vaart wat betreft natuurinclusiviteit op basis van de NL Greenlabel methodiek.

- Sociale verbondenheid
- Biodiversiteit
- Klimaatbestendigheid
- Duurzaam

De sociale verbondenheid is eenvoudig aan te tonen door het gemeenschappelijke karakter van het terrein. Er zijn verschillende functies aanwezig voor de verschillende gebruikers. Denk aan de gemeenschappelijke tuin voor de bewoners welke ook een privé terras hebben. Er zijn toeristen die gebruik maken van de recreatieve verblijven. Daarnaast ook het 'openbaar' gemaakte wandelpad

voor aanwezig in het bos. Al deze doelgroepen kunnen genieten van dezelfde prachtige plek en dat maakt de sociale verbondenheid wel heel erg strek.

Een aantal voorbeelden voor een toename van biodiversiteit zijn terug te vinden in het ontwerp van het landschapspark. Op dit moment zijn er al nieuwe bomen aangeplant. Dit zijn voornamelijk vogelvriendelijke en voedsel producerende bomen zoals de wilde lijsterbes, krentenboom en sleedoorn. In plaats van het grote grasveld komt er een inheemse bloemenweide welke maar 2 keer per jaar gemaaid hoeft te worden. Een perfecte plek voor het nesten van vogels. Ook is er een plan opgezet waarbij het ZONE College uit Doetinchem een mega insectenhotel gaat bouwen voor het terrein bij het pompstation. Dit zijn initiatieven die bijdragen aan de biodiversiteit en daarmee een onderdeel van de natuurinclusiviteit.

Klimaatbestendigheid is een onderwerp wat steeds actueler wordt. Wat betreft het park en de nieuwe aanplant wordt hier met grote aandacht naar gekeken. Klimaatbestendigheid voor het pompstation is in deze een interessant punt. Een groot deel van het pand bestaat uit zeer dikke betonnen wanden. Deze kunnen de energie van binnen erg goed vasthouden. Bij extremere weersomstandigheden blijft het pompstation juist langer warm in de winter en langer koel in de zomer.

Bij duurzaamheid en duurzaam bouwen is het goed isoleren om de energievraag zoveel mogelijk naar beneden te krijgen een belangrijk onderdeel. Dit plan baseert haar duurzaamheidsstrategie op het Trias Energetica model. Dit model bestaat uit 3 stappen.

Stap 1. Beperk de energievraag - door te isoleren.

Stap 2. Gebruik energie uit hernieuwbare (duurzame) bronnen - met zonnepanelen op het Noordelijke gebouw.

Stap 3. Gebruik eindige (fossiele) energiebronnen efficiënt - het gas verbruik haalbaar reduceren.

Toetsing

Voor het bouwplan dat voor het plan wordt overlegd gelden de eisen uit het Bouwbesluit. In de bestaande bebouwing is een gasaansluiting aanwezig. Initiatiefnemer zal desondanks inzetten op het verwarmen middels warmtepomp. Daarbij wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en is in het ontwerp voor energieopwekking gebruik gemaakt van zonnepanelen.

Groenstructuurplan Doetinchem 2017

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in het geldende bestemmingsplan. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035 waarin ook het Inrichtingsplan Oude IJssel is opgenomen. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

- vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren;
- verwoorden groene ambities en uitwerken naar concrete plannen en acties;
- handvatten bieden voor afwegingen bij ruimtelijke claims, afstoten en verkoop van het openbaar groen;
- functioneren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening;
- mede richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.

Toetsing

Het plan gaat uit van het behoud van alle aanwezige houtopstanden. Hiermee tast het de onderscheiden waarden uit het Groenstructuurplan niet aan.

Bomenbeleid en Bomenverordening

De bescherming, de herplant en het kappen van bomen is geregeld in de gemeentelijke bomenverordening. De beleidsregels voor toepassing van deze regelgeving zijn opgenomen in de Bomenverordening 2015. Deze verordening bevat regels ten aanzien van de beoordeling kapaanvragen en belangenafweging, bijzondere bomen en de duurzame instandhouding en bescherming van bomen. Het bomenbeleid is in essentie gericht op het behoud van (toekomstig) waardevolle bomen en boomstructuren.

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.

Toetsing

Het plan gaat uit van het behoud van alle aanwezige houtopstanden. Er is geen sprake van herplantplicht.

Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 – 2020

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

- parkeerlocatie en kwaliteit: alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
- doelgroep gericht: per locatie hebben specifieke parkeerdersgroepen prioriteit.
- binnenstad - personeel en publiek;
- exploitatiebaarheid: de parkeerexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

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

Toetsing

In de bestaande situatie is de bestemming bedrijf bereikbaar via de Hulleweg. Dit is een overwegend onverharde weg die in eigendom is van- en in beheer is bij de gemeente Doetinchem. De gemeente heeft zelf geen plannen deze te verharden. Het plangebied is hierop met een eigen ontsluiting aangesloten. Parkeren gebeurt in het plangebied. Voor het plan gebeurt parkeren achter de woningen.

Verkeersgeneratie

Het te realiseren voornemen brengt een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van CROW.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Doetinchem (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied

In de CROW publicatie is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet met een minimum en een maximaal aantal verkeersbewegingen. In voorliggend geval is uitgegaan van het gemiddeld aantal verkeersbewegingen. Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie per woning/ per aantal huisjes	Aantal te realiseren woning / huisjes	Totale verkeersgeneratie
Huis, koop, vrijstaand	8,2	1	8,2
Huis, koop, tussen/hoek	7,4	4	29,6
Bungalowpark ⁶	15,9 (per 10 kamer)	1	1,6
Totaal			39,4 (afgerond 40)

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woningen komt neer op 40 verkeersbewegingen per etmaal.

Naast de hiervoor genoemde verkeersbewegingen is er tevens sprake van het vervoer van goederen en diensten. Omdat onbekend is hoeveel vrachtwagens voor de recreatieverblijven aan- en afrijden, zijn deze gerekend als woning. Voor woningen geldt dat per etmaal 0,02 vrachtbewegingen (tabel A6, CROW) het projectgebied bereiken en verlaten. In totaal zijn dit 0,12 bewegingen per etmaal.

Voor de verkeersafwikkeling kan net als in de bestaande situatie goed gebruik blijven worden gemaakt van de bestaande infrastructuur op en om het plangebied die in eigendom en beheer is van de gemeente Doetinchem. Deze is voldoende gedimensioneerd en voldoende overzichtelijk voor de afwikkeling van verkeer per auto en fiets en mensen die zich te voet voort verplaatsen.

Parkeernorm

De parkeernorm voor rijwoningen in het buitengebied is 2 parkeerplekken per woning. Voor de zes recreatieverblijven geldt dat deze telkens door hooguit 1 bezoeker per auto wordt bezocht. Dit levert een parkeervraag op van 14 hele parkeerplekken. Het plan voorziet in 21 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de parkeernorm.

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, dit zijn:

- krimp, leegstand en herbestemmen;
- duurzaamheid en innovatie;

- instandhouding;
- kennis vergroting en uitwisseling;
- 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.

Het plan betreft het hergebruik van een voormalig pompgebouw en het bestemmen van de vervallen bedrijfswoning tot woning. Het pompgebouw is gemeentelijk monument. Door hier wonen en recreatieverblijven toe te staan, kan het gemeentelijk monument in stand blijven. Het plan sluit hiermee aan op thema 1. uit de nota cultuurhistorie 'Continuïteit in Karakter' en is ook voor het overige niet in strijd met de thema's uit deze nota.

Cultuurhistorisch erfgoed

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de nota cultuurhistorie 'Continuïteit in Karakter' (vastgesteld 21 september 2017) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2013 (vastgesteld 30 mei 2013). In het plangebied is het voormalig pompgebouw aangewezen als gemeentelijk monument.

Voor het gebouw en het voormalig transformatorhuisje zal de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen. Aan deze aanduiding

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

Een sloopvergunning is geen sloopverbod. Er kunnen redenen zijn dat er toch tot geheel of gedeeltelijk sloop moet worden overgegaan. In dat geval moet die eventuele sloop in goede orde gebeuren met behoud van de cultuurhistorische waarden. Een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige zal bij een aanvraag om een sloopvergunning eerst nagaan of de gewenste aanpassing aan het pand geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde.

Met het beschermingsregime en een regeling voor toegestaan gebruik worden de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan voldoende beschermd.

3.5 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het beleid van Rijk, Provincie Gelderland en de gemeente Doetinchem

4 HAALBAARHEID

4.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een ruimtelijke onderbouwingsprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Door Econsultancy is op 22 september 2021 een actualiserend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij deze onderbouwingsprocedure is gevoegd.

Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bodem zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond. Gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor nader onderzoek.
- In 2016 is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (Antea group, 23 december 2016, plan- nummer 245683.36). Hierbij is zowel visueel, als analytisch geen asbest waargenomen, dan wel aangetoond. Opgemerkt dient te worden dat de asbestinspectiegaten destijds zijn uitgevoerd buiten de puinpaden en toegangsweg. De resultaten van dit onderzoek worden derhalve niet als representatief beschouwd voor de kwaliteit van de puinpaden en puinfundatie onder de toegangsweg. Deze puinlagen worden derhalve als asbestverdacht aangemerkt. Aanbevolen wordt een verkennend onderzoek asbest in puin uit te voeren conform NEN 5897 om vast te stellen of de verdenking van een verontreiniging met asbest in puin terecht is.
- Ten zuidwesten van de onderzoekslocatie bevindt zich een grondwaterverontreiniging met VOCl (chloorkoolwaterstoffen), afkomstig van de locatie Rijksweg 58 Gaanderen. Door (voormalige) grondwateronttrekking heeft de pluim zich richting de onderzoekslocatie verplaatst. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en er is een saneringsplan opgesteld (Monitoringsplan grondwaterkwaliteit waterwinning De Pol Doetinchem, Sweco, 14-11-2017, referentienummer: SWNL0216035). De saneringsdoelstelling betreft het aantonen van een stabiele eindsituatie middels grondwatermonitoring. Dat betekent dat de sterke verontreiniging in het grondwater na saneren niet meer in omvang toeneemt. De grondwaterplek kan zich wel verplaatsen, maar leidt op de locatie en bij verdere verplaatsing niet tot risico's (er worden geen kwetsbare objecten bereikt). Controle van de verontreiniging is na saneren niet meer nodig (passieve nazorg). De provincie heeft ingestemd met het saneringsplan (Besluit instemming saneringsplan van Gedeputeerde Staten van Gelderland: 9 april 2018, zaaknummer 2018- 000114, GE022200105). In het Besluit is de volgende passage opgenomen: "De waterwinning De Pol heeft op dit moment de status 'Niet Operationele Reserve'. Mocht in de toekomst de winning weer op operationeel worden gesteld zal, in overleg met het bevoegd gezag, worden bepaald welke extra maatregelen eventueel noodzakelijk zijn".

Ter beoordeling van de effecten van de grondwaterverontreiniging als gevolg van het stoppen van de grondwateronttrekking is, conform het bovengenoemde beschikte saneringsplan, een periodieke grondwatermonitoring uitgevoerd. De resultaten van de

meest recente monitoringsronde zijn beschreven en beoordeeld in het rapport 'Notitie monitoring grondwaterverontreiniging De Pol Doetinchem' (Sweco Nederland B.V., SWNL0242397, d.d. 16-04-2019). Hieruit blijkt dat over het algemeen sprake is van een verbeterende kwaliteit van het grondwater. De kwaliteit in de benedenstroomse peilbuizen is stabiel. In onderstaande figuur is de verontreinigingssituatie weergegeven. De VOCluim zal zich naar verwachting in westelijke richting verspreiden (stroomafwaarts van onderzoekslocatie).

Door Rouwmaat is op 6 juli 2022 een verkennend Asbest in bodemonderzoek uitgevoerd (rapport MT-220169) dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bij het asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als in de fijne fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen.
- De hypothese voor het asbestonderzoek "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" wordt verworpen.

Nader asbestonderzoek is niet noodzakelijk aangezien het gewogen gehalte aan asbest kleiner is dan de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg). Het is hierdoor statistisch aannemelijk dat de interventiewaarde bij een nader onderzoekstraject niet zal worden overschreden.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Conclusie

Het aspect bodem vormt wanneer bij uitvoering rekening wordt gehouden met het hiervoor gestelde, geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid nieuwe bestemmingen mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In de ruimtelijke onderbouwing moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing

De nieuwe woningen liggen aan de onverharde Hulleweg en de onverharde Woudlaan. De verkeersintensiteit op de onverharde wegen is dusdanig laag dat bij de woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De afstand tot de Gaanderenseweg en tot de spoorlijn is dusdanig groot dat de nieuwe woningen buiten de zone van 250 meter tot verkeerswegen respectievelijk 100 meter tot spoorwegen liggen

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voor wat betreft geluid zondermeer uitvoerbaar is.

4.3 Trilling

Van railverkeer kunnen trillingen uitgaan die invloed hebben op het woon- en leefklimaat in woningen. De onderzoekzone voor spoor is 100 meter. De spoorlijn ligt op een afstand van circa 200 meter vanaf het plangebied. Het plan ligt verder dan 100 meter van het spoor. Plan ligt wel binnen 250 meter van spoor, maar klachten, bodemopbouw of treinbeeld geven geen aanleiding tot nader onderzoek trillingshinder. Het aspect trillingen is niet relevant voor het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voor wat betreft trillingen zondermeer uitvoerbaar is.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit.

Milieuzoneringen zijn wederkerig. Dit betekent dat bij de beoordeling van een vergunning een vrije afstand moet worden aangehouden. Deze afstand is dan dezelfde afstand die van toepassing is wanneer objecten, zoals woningbouw, in de directe nabijheid worden geplaneerd. Ook in het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn verschillende normen en richtafstanden voor zoneringen opgenomen. Op grond van diverse normstellingen valt het indirect ruimtegebruik van milieubelastende activiteiten af te leiden.

Milieuzoneringen kunnen direct vastgelegd worden in bestemmingsplannen. In bestemmingsplannen kunnen ook meer globale zoneringen worden opgenomen welke gekoppeld zijn aan een 'staat van bedrijfsactiviteiten'. Met deze globale zonering kunnen naar gelang de afstand tot gevoelige objecten toeneemt, activiteiten met een hogere/zwaardere 'hindercategorie' worden toegelaten. De afstand, die voor die activiteiten moeten worden aangehouden, staat omschreven in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. De VNG-brochure is geen wet in formele zin, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

De VNG-brochure bevat specifieke regelingen voor "gemengde gebieden". Dit zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Hier worden verschillende functies, zoals wonen, winkels, horeca en kleine bedrijven, met elkaar gemengd. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht.

Voor de toepassing van de afstanden is daarom van belang te bepalen onder welk gebiedstype het plangebied valt. De planlocatie bevindt zich in het buitengebied bestaande uit de functies wonen, bedrijf, bos, horeca, agrarisch met waarden, verkeer, water. Daarmee is het gebied op basis van de VNG-publicatie aan te merken als 'gemengd gebied'. In tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen die gelden ten opzichte van het omgevingstype rustig woongebied en gemengd gebied. Omdat het gebied is aan te merken als gemengd gebied kunnen de richtafstanden, zoals uit de tabel valt af te lezen, met 1 stap worden verlaagd.

In de regels van de vigerende Beheersverordening Landelijk Gebied 2020, reparatie 2022 is aangegeven dat de bestemming bedrijf bedoeld is voor categorie 1 en 2 bedrijven en voor nutsvoorzieningen. Nutsvoorzieningen zijn daarmee toegestaan zolang dit categorie 1 en 2 bedrijven betreft. In het algemeen zijn dit bedrijven die zich goed verhouden tot een woonomgeving.

categorie	Afstand tot rustig woongebied	Afstand tot gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1500

Overzicht bedrijfscategorieën en grootste afstand

Het plangebied beslaat een deel van deze bestemming Bedrijf met aanduiding 'nutsvoorziening'. Vanwege de nabijheid van de spoorlijn, de Gaanderenseweg en de bestemmingen Bedrijf en Bos, is de omgeving aan te merken als 'gemengd gebied' waarmee de bovengenoemde richtafstanden met een stap mogen worden verlaagd tot 10 meter.

De planologische verandering bestaat voor een deel uit het toestaan van wonen binnen de bestemming Bedrijf met de aanduiding nutsvoorziening. De afstand van de gevel van de woningen in het plangebied, dat de bestemming wonen krijgt, tot aan de eigendomsgrens bedraagt tenminste 14 meter. Het huidige gebruik van de bestemming geeft naar aard en omvang geen aanleiding te veronderstellen dat deze bedrijfsactiviteit een grotere hindercontour heeft dan die voor de hiervoor gegeven richtafstanden geldt. Eigenaar van deze gronden heeft verder bevestigd dat hij geen plannen heeft om op kortere afstand tot de woningen gebruik te maken van eventuele rechten die voortvloeien uit de geldende beheersverordening. Hiermee kan aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van de bestemde bedrijfsactiviteiten binnen deze bestemming worden uitgesloten.

Op het perceel is nu een opjager aanwezig op Hulleweg 7a. De opjager met bouwjaar 2019 heeft als functie om door middel van pompen het water afkomstig van pompstation Zeddam verder op te pompen naar Doetinchem en omgeving. De nabijgelegen opjager is voor het aspect geluid

vergelijkbaar zijn met een rioolgemaal (SBI-2008: 381-A). Een rioolgemaal heeft een richtafstand van 10 meter. Daar wordt met het plan (ruim) aan voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geplande) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Het plan betreft het realiseren van vier woningen. Dit is een geurgevoelig object.

Binnen een afstand van meer dan 170 meter ten zuiden van het plangebied is aan de Gaanderensweg een agrarisch bedrijf gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de voorgeschreven afstand van 50 meter tussen veehouderij en de nieuwe woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere

lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend initiatief maakt de bouw van vier woningen en zes recreatieverblijven mogelijk. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Stikstof

Door BIZ is in april 2023 een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd. Doel van het onderzoek (referentie: "Aerius berekening Hulleweg 5, Doetinchem" 13 april 2023) is de eventuele negatieve effecten van het plan op Natura 2000- gebieden in kaart te brengen. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van toename van stikstofdepositie. Het onderzoek naar de gebruiksfase alsmede een beschouwing hierop zijn als bijlage bij de onderbouwing opgenomen.

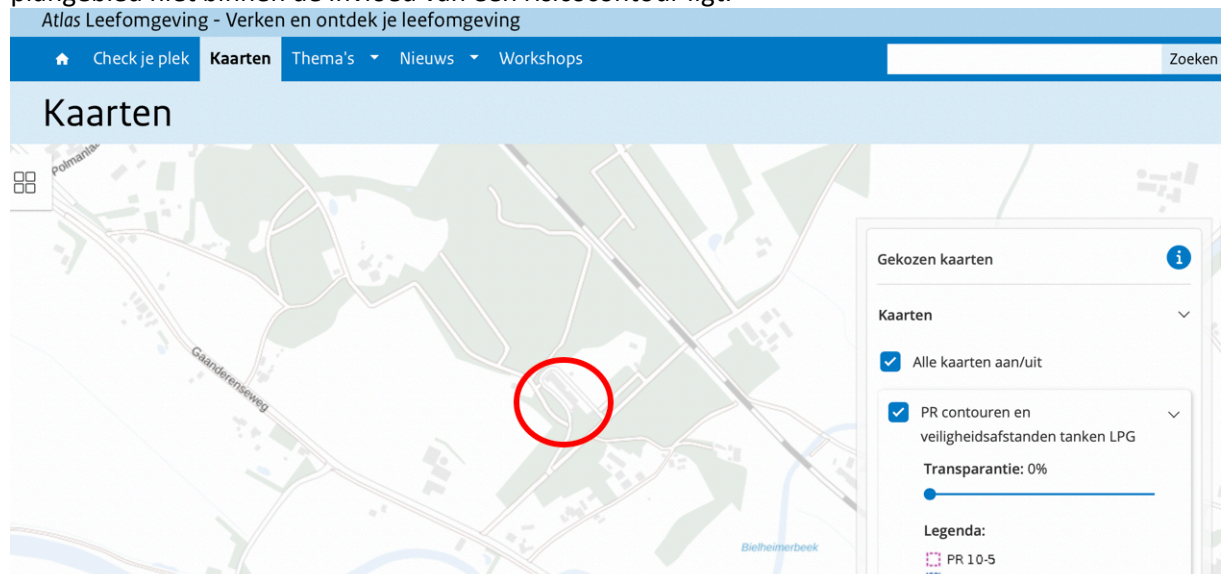
Conclusie

Het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Op basis van beoordeling aan de atlasleefomgeving kan worden vastgesteld dat het plangebied niet binnen de invloed van een risicocontour ligt.



Figuur: plangebied op atlasleefomgeving

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt

aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Transport over water

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over water vormen geen aandachtspunt voor de planvorming.

Transport over de weg

Voor het plangebied is de rijksweg A18 relevant. Deze ligt op een afstand van 2.200 meter van het plangebied. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Gezien de ruimtelijke scheiding is het plaatsgebonden risico van deze weg geen aandachtspunt voor planvorming.

Transport over spoor

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Risico's als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen dienen daarom niet te worden overwogen.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de 1% lethaliteitsafstand van een buisleiding. Op een afstand van 140 meter ligt de aardgasleiding van de Gasunie. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen op deze afstand geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichting

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. Er zijn binnen een afstand van 500 meter geen LPG vulpunten aanwezig.

Conclusie

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

4.9 Water

Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda. Het waterbeheerprogramma van waterschap Rijn en IJssel geeft richting aan de plannen van het waterschap tot en met 2027.

Toetsing

Het Waterbeheerprogramma kent een regeling voor de nabijgelegen Oude IJssel. Deze zien niet toe op het plangebied. Het plangebied is voor het overige ook niet geregeld in het Waterbeheerprogramma 2022-2027

Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk.

Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	1
Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of		

	andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee	1 1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied 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 plangebied aanwezig?	Ja	1

Algemeen

In de huidige situatie is het plangebied planologisch beschouwd grotendeels bebouwd. Het plan maakt onderdeel uit van een plan waarin een parkachtige omgeving verder wordt ontwikkeld.

Het beleid van de gemeente Doetinchem is erop gericht dat hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein wordt verwerkt. Dit heeft veel voordelen:

- Het plaatselijk infiltreren van regenwater voorkomt verdere verdroging;
- piekafvoeren en lozingen van water op oppervlaktewater nemen niet toe, omdat er geen of minder nieuw verharde oppervlakken worden aangesloten op de riolering;
- lokale gevolgen van klimaatverandering zijn kleiner.

Hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing in de vorm van bergingen en van de verharding wordt vanuit het plangebied afgevoerd. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat een bui T=10 +10% (40 mm) geborgen moet kunnen worden. Om de waterkwaliteit op peil te houden, zal bij de bouw uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen worden toegepast.

Overleg Waterschap Rijn en IJssel

Op 24 maart en op 22 mei 2023 is de digitale watertoets uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hieruit volgt dat de normale procedure kan worden gevoerd. De gegeven adviezen zijn op de volgende manier verwerkt.

De toename in verharding bedraagt 307,8 m². Een overzicht van verharding en de maatregelen is in de bijlage toegevoegd. Hierop is de toename aan verharding opgenomen welke wordt gecompenseerd en naar het aanliggende bosgebied afvloeit via het reeds aanwezige stelsel voor hemelwater. Het parkeerterrein wordt in dit geval voorzien van enkele straatkolken die middels IT riool verbonden worden met de hemelwaterafvoer naar het bos.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie geldt voor het plangebied de Waarde Archeologische verwachting-3. Op basis hiervan moet bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m een rapport worden overlegd, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Waar het plan uitgaat van realisatie binnen bestaande bebouwing, is deze regeling niet relevant voor het plan. Verder wordt de volgende bouwwerken toegevoegd:

- een berging van 52,0 m²
- een locatie voor huisvuil met een oppervlakte van 4,0 m²

De oppervlakte van deze ingrepen bedraagt 56 m² en is daarmee minder dan 250 m².

Conclusie

Het plan is voor wat betreft archeologie uitvoerbaar.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke onderbouwingen. Om die reden is een korte analyse verricht van de ontstaansgeschiedenis en de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied. Op bladzijde 22 is ingegaan op de Erfgoedverordening 2013 van de gemeente Doetinchem.

Toetsing

Het plan wordt gerealiseerd in voormalig waterpompstation De Pol in Doetinchem en dit is op 3 november 2015 aangewezen als een gemeentelijk monument. Werkzaamheden aan monumenten zijn vergunningsplichtig. Kort voor de Tweede Wereldoorlog is het waterpompstation aan de Hulleweg gebouwd. In 1963 is het gebouw uitgebreid en zijn er andere onderdelen bijgekomen. Zowel het interieur als het exterieur van De Pol zijn aangewezen als gemeentelijk monument, alsook het trafohuisje en de toegangspartij bij de ingang. Het is verboden een monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen zonder vergunning van het bevoegd gezag.

De betekenis hiervan is dat het bouwplan waarvoor en omgevingsvergunning wordt aangevraagd op de monumentale waarden wordt beoordeeld.

De Commissie Welstand en Monumenten heeft op 17 juni 2022 advies uitgebracht over het plan. De commissie is positief en heeft de volgende voorwaarden meegegeven, welke in cursief van een beoordeling wordt voorzien:

- Zorgvuldige inpassing van de te nemen duurzaamheidsmaatregelen is van belang. Zeker ook voor het behoud van het industriële karakter van het interieur. *Het plan vindt geheel in pandig plaats. De bouwkundige structuur, de kozijnen, waterbuizen en een aantal generatoren worden opgenomen in het ontwerp. De zonnepanelen worden op een nader te bepalen wijze en plek geplaatst binnen de bestaande structuur van het dak. Dit betekent dat het dakvlak en de dakhelling niet worden veranderd. Het industriële karakter van het monument wordt hiermee geheel gerespecteerd.*
- Geadviseerd wordt om de structuur van de plattegrond meer herkenbaar te houden door te werken volgens het 'gat-in-de-wand' principe. *Dit principe gaat er vanuit dat oude structuren van de plattegrond herkenbaar blijven. Het plan houdt kolommen en leggers (de horizontale en verticale elementen als vloeren en ruimtescheidingen) zoveel mogelijk in het zicht. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het advies.*
- Voor wat betreft de terreininrichting wordt opgemerkt dat zeker direct rondom het gebouw sprake is van teveel landschappelijke aanleg. Geadviseerd wordt om hier meer uit te gaan van het industriële karakter van het monument. *De landschappelijke aankleding rondom het gebouw is hierop aangepast.*

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie rekening houdend met het voorgaande geen belemmeringen hoeven bestaan ten aanzien van het plan. Een definitieve beoordeling waarin o.a. eventueel gevelopeningen worden opgenomen vindt plaats bij beoordeling van de aanvraag voor omgevingsvergunning. Dit kan mogelijk nog tot (ondergeschikte) wijzigingen leiden in het ontwerp.

4.11 Flora en fauna

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

Toetsing

EcoTierra- ecologisch adviesbureau heeft een quickscan flora-fauna uitgevoerd. Hieruit volgt dat nader onderzoek moet worden uitgevoerd waarbij het voorgeschreven protocol voor de betreffende soort/soorten in acht moet worden genomen. Voorafgaand aan de werkzaamheden, ter borging van de mitigatie, moet een ecologisch werkprotocol (EWP) worden opgesteld en goedgekeurd. In dit EWP worden ook de conclusies uit het lopende natuuronderzoek meegewogen, wanneer deze relevant blijken te zijn voor de uitvoering.

Dit onderzoek kan lopende de procedure voor omgevingsvergunning worden uitgevoerd. Over haalbaarheid van het plan voor wat betreft flora en fauna geeft EcoTierra in notitie d.d. 20 februari 2023 het volgende aan:

In het kader van de voorliggende Wro-procedure ter vaststelling van het bestemmingsplan is de ecologische uitvoerbaarheid van dit plan getoetst. Als eerste is een inventarisatie van natuurwaarden in de vorm van een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd met als doel om na te gaan of toestemmingen op grond van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk zijn. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat er voor vleermuizen en gierzwaluwen een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit nader onderzoek is gestart in augustus 2022 en wordt afgerond in juli 2023. In zowel de quickscan als in het nader onderzoek zijn er reeds vleermuisverblijven aangetoond. Op één van de zolders zijn twee gewone grootvleermuizen aangetoond en in het paarverblijfonderzoek zijn twee uitvliegende en baltende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Het gierzwaluwonderzoek wordt uitgevoerd in de periode 15 mei tot en met 15 juli.

Aangezien het aannemelijk moet zijn dat een vergunning of ontheffing van de bij of krachtens de Wnb geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt heeft er een overleg met de initiatiefnemer en de gemeente Doetinchem plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg heeft de initiatiefnemer besloten om de zolders waar de vleermuizen (en sporen) zijn aangetroffen uit de planontwikkeling te halen en te behouden (en eventueel in te richten) voor de aanwezige vleermuizen.

Aan EcoTierra – ecologisch adviesbureau de vraag wat de verwachting is betreft de uitvoerbaarheid/haalbaarheid van het plan ten aanzien van het nog lopende ecologische onderzoek.

EcoTierra verwacht dat met het behoud van deze zolders de huidige vleermuisverblijven en eventueel negatieve effecten (zoals verandering van invliegplekken, lichte verandering microklimaat en dergelijke) op deze plekken voldoende kunnen worden gemitigeerd. Daarnaast is de verwachting dat ook een belangrijke functie als kraamverblijf van de genoemde soorten kan worden behouden door de beschikbare ruimtes te behouden, eventueel met mitigerende maatregelen. Mocht er een grotere vleermuisfunctie in het na te isoleren dak aanwezig zijn kan hier, door bijvoorbeeld een aanpassing in de wijze van isoleren, ook voldoende gemitigeerd worden.

Op basis van de quickscan en de potentie van de opstal wordt een grote kolonie gierzwaluwen niet verwacht. Indien er gierzwaluwnesten worden aangetroffen kunnen ook deze voldoende ingepast/gemitigeerd worden. Hier zijn diverse bewezen maatregelen van bekend.

Op een dergelijke locatie bestaat er altijd een geringe kans dat er een zeldzame vleermuissoort wordt aangetroffen (bijvoorbeeld een kraamkolonie meervleermuis op een aan te pakken locatie). Dan kan het zijn dat mitigatie zeer lastig kan worden. Er kan dan altijd voor gekozen worden die locatie volledig te ontzien. Wij achten de kans echter klein dat een dergelijk geval zich voordoet.

De gemaakte stap om twee zolders buiten het plan te houden lijkt ons voldoende om de verwachting uit te spreken dat er geen onoverkomelijke problemen zijn wat betreft de uitvoerbaarheid van het plan en de daarmee samenhangende bestemmingsplanwijziging. Ook wordt verwacht dat een ontheffing Wnb bij de provincie kansrijk is.

In onze ogen dient wel geborgd te worden dat de zolders nu en in de toekomst niet fysiek of indirect zullen worden aangetast en dat deze derhalve voor vleermuizen beschikbaar blijven.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het opstarten van de procedure met ter inzageleggen van het ontwerpbesluit. Hierin kunnen voorwaarden voor uitkomst van onderzoek worden opgenomen.

4.12 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat voor elk plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., ook als de genoemde indicatieve drempelwaarden niet worden overschreden, het bevoegd gezag dient te beoordelen of er een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Dit besluit dient expliciet te zijn genomen voordat de ruimtelijke onderbouwingprocedure wordt voortgezet.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen betreft. Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is.

Het initiatief betreft de realisering van vier woningen en zes recreatieverblijven in een bestaand bedrijfsgebouw waarvan het gebruik is beëindigd. Dit betekent dus dat de bovengenoemde (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden worden, waardoor kan worden volstaan met het uitvoeren een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

In het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft een beoordeling aan verschillende ruimtelijke thema's plaatsgevonden en hieruit blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft. Het bevoegd gezag kan op basis hiervan worden voorgesteld om te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

5 ECONOMISCHE- EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro is opgenomen dat een gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Uitzondering daarop vormt de situatie waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

De gronden die het plangebied vormen komen in eigendom bij initiatiefnemer. De kosten voor de planontwikkeling zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Met hem wordt een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Initiatiefnemer is in staat het plan te realiseren. Voor het plan bestaat voor de gemeente Doetinchem geen risico. Er is geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers heeft aanliggende grondeigenaren en gebruikers van zijn plannen op de hoogte gebracht. Hiertoe behoort ook de voormalig grondeigenaar Vitens die nog eigenaar is van noordelijk gelegen gronden waarop een bedrijfsbestemming rust. Vitens heeft aangegeven voor deze gronden geen plannen te hebben die beperkt zouden kunnen worden door het plan en waar vanuit (andersom) geen beperking volgt voor het wonen als beoogd met dit plan.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Het ontwerp besluit ligt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Hierna wordt het bevoegd gezag in de gelegenheid gesteld een beslissing te nemen op de aanvraag.

Bijlagen

1. Actualiserend verkennend bodemonderzoek Hulleweg 3, 5, 7
2. Doetinchem, Hulleweg 5 Asbestinventarisatierapport
3. Aerius-berekening Hulleweg 5 Doetinchem
4. Rapport Quicksan flora en fauna Doetinchem V4.0
5. Ecotierra Notitie uitvoerbaarheid Wnb V2.0
6. Watertoets
7. B&W besluit compleet (aanwijzing gemeentelijk monument)
8. Buurtparticipatie en omgevingsdialoog
9. InrichtingsplanLandschapspark Op de Pol-VO7
10. InrichtingsplanLandschapspark Op de Pol-VO7 (Detail parkeren)
11. Pompstation 2023 REVISIE 02-02 PLANARCHITECT
12. Advies welstand
13. 25-01-2023 Landschapspark Op de Pol-VO-7--HWA compensatie-A3L