



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Vulcaanstraat 1-3, Gaanderen

Gemeente Doetinchem

Datum: 22 november 2023

Projectnummer: 220287

ID: **NL.IMRO.**

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	30
4.1	Milieu-effectrapportage	30
4.2	Bodem	30
4.3	Geluid	32
4.4	Luchtkwaliteit	34
4.5	Bedrijven en milieuzonering	35
4.6	Externe veiligheid	38
4.7	Water	39
4.8	Natuur	44
4.9	Stikstof	47
4.10	Archeologie	48
4.11	Cultuurhistorie	49
4.12	Verkeer en parkeren	50
4.13	Klimaatadaptatie	52
5	Conclusie toetsing aan beleid en regelgeving en milieu- en omgevingsaspecten	54
6	Uitvoerbaarheid	56
6.1	Economische uitvoerbaarheid	56
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

Bijlagen

Bijlage 1 – Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 – Quick scan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 3 – Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 4 – Vergunningencheck Digitale watertoets

Bijlage 5 – Eindrapportage archeologisch bureau- en booronderzoek

Bijlage 6 – Nader bodemonderzoek

Bijlage 7 – Wegverkeerslawaaï

Bijlage 8 – Inrichtingstekening

Bijlage 9 – Quick scan natuur

Bijlage 10 – Stikstofonderzoek

Bijlage 11 – Toetsingsformulier Woonvisie 2023 – 2036

Bijlage 12 – Aanvullend onderzoek natuur

Bijlage 13 – Werkprotocol Steenmarter

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de percelen aan de Vulcaanstraat 1-3 in Gaanderen bevindt zich het oude postkantoor en een woning. De twee panden staan leeg en het voornemen is de locatie een nieuwe invulling te geven. Het plan is om de twee panden te slopen en hier een woongebouw te realiseren bestaande uit 22 appartementen. Deze ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Het plan is voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders en zij hebben een principebesluit genomen waarin zij aangeven bereid te zijn om medewerking te verlenen.

Om het woongebouw te kunnen realiseren dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Gaanderen in de gemeente Doetinchem. Binnen het plangebied zijn de adressen Vulcaanstraat 1 en 3 gelegen en grenst aan de westzijde aan de Vulcaanstraat en aan de noordzijde aan de Rijksweg. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de woning aan de Vulcaanstraat 5 en de woningen 3, 3a, 3b en 3c aan de Leuverinkstraat. Aan de oostzijde grenst het aan Dtc Smokers gelegen aan Rijksweg 148a, een fietsenwinkel op nummer 148 en aan de antiekwinkel gelegen aan Rijksweg 154. Kadastraal gezien bestaat het plangebied uit de percelen kadastrale gemeente Ambt-Doetinchem, sectie I en nummers 3546, 4810, 5193, 6551 en 6596. De oppervlakte van het plangebied is 2.954 m². In navolgende afbeelding is het plangebied met een rode ster weergegeven binnen de kern Gaanderen.



Planlocatie, weergegeven met de rode ster, binnen de kern Geldrop (bron: pdok.viewer)

In de navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven met het rode kader.



Globale begrenzing plangebied weergegeven met het rode kader (bron: pdok.viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

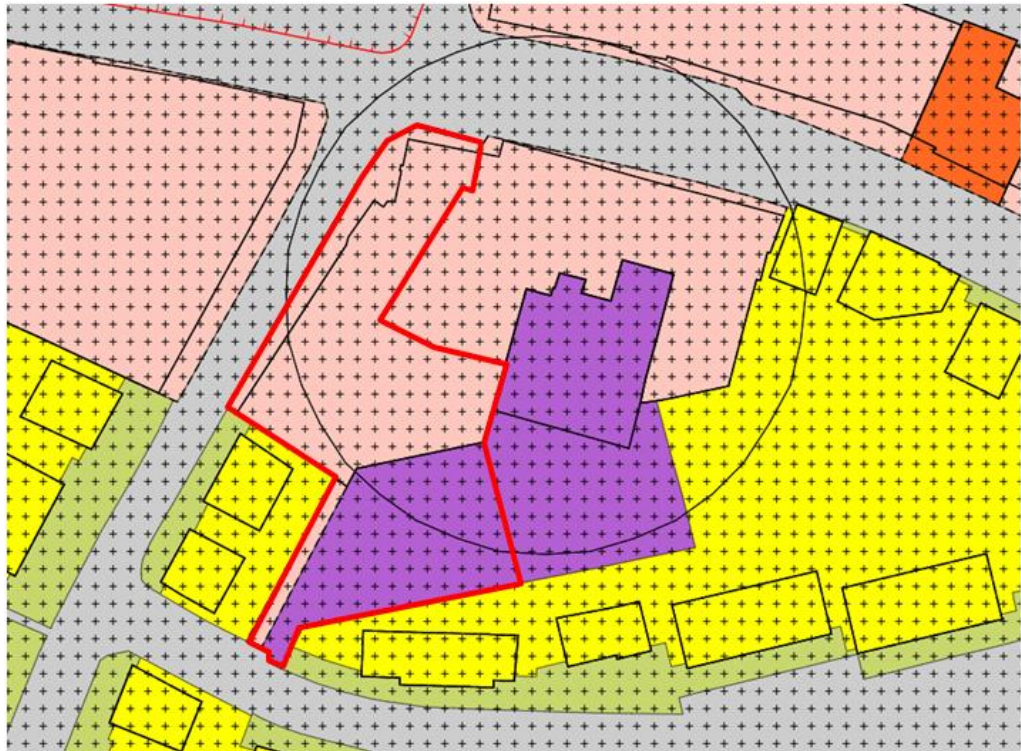
Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2021'. Daarnaast heeft het ontwerp-bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie tot 31 mei ter inzage gelegen.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'

Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' is op 24 juni 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Centrum' en 'Bedrijf'. Het plangebied is grotendeels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en voor een het overige deel als 'Waarde – Archeologische verwachting 3', daarnaast is het volledig voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'.

De bestemming 'Centrum' is tevens voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1', waarbij het bouwvlak de maatvoering hanteert met een maximum bebouwingspercentage van 70%, maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Onderhavig plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat het niet mogelijk om als hoofdfunctie woningbouw te realiseren en de beoogde bebouwing is niet in te passen in de huidige maatvoeringseisen. Om

voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan nodig.



*Uitsnede verbeelding 'Stedelijk gebied – 2021' met globale aanduiding plangebied (rood kader)
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

1.3.2 Parapluherziening 'Cultuurhistorie – 2023'

Het ontwerp-bestemmingsplan Parapluherziening Cultuurhistorie heeft tot 31 mei 2023 ter inzage gelegen. Hoewel dit plan op het moment van schrijven nog niet is vastgesteld wordt het wel alvast meegenomen in deze paragraaf.

Het postkantoor en de woning binnen het plangebied zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorische waarden'. Binnen deze aanduiding is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

In navolgende afbeelding is de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorische waarden' welke binnen het plangebied is gelegen rood omkaderd.



Uitsnede verbeelding 'Parapluherziening Cultuurhistorie - 2023' met globale aanduiding binnen het plangebied (rood kader) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

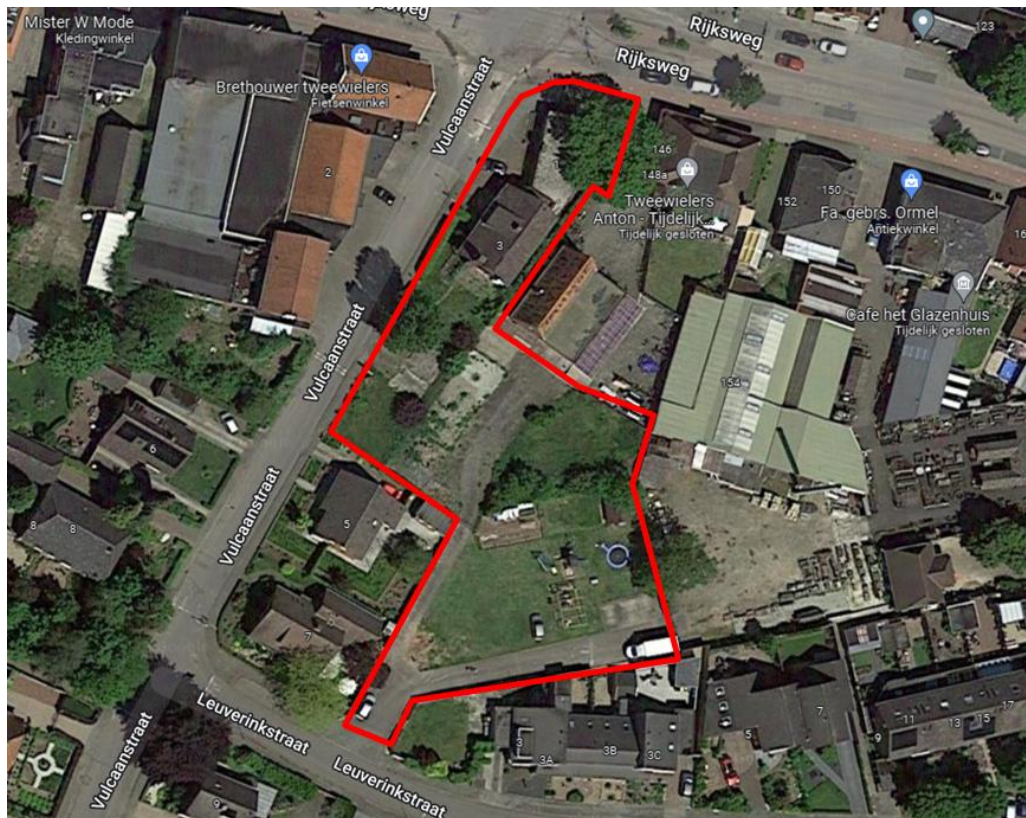
1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Binnen de planlocatie staat aan Vulcaanstraat 1 het oude postkantoor en aan Vulcaanstraat 3 een woning. Beide gebouwen staan leeg en zijn niet meer in gebruik. Tussen nummer 3 en 5 heeft tot 2019 een schuur gestaan. Deze is inmiddels gesloopt maar er is nog een betonverharding aanwezig. Aan dit braak liggend gedeelte van het plangebied is weinig tot geen onderhoud gepleegd de laatste jaren en is overwoekerd met onkruid. Het perceel dat grenst aan de woningen gelegen aan de Leuverinkstraat is in gebruik als tuin. In navolgende afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.



Luchtfoto met het plangebied rood omkaderd (bron: google.maps)



Aanzicht vanaf de Vulcaanstraat op het braakliggend gedeelte (bron: google.maps)



Aanzicht op het oude postkantoor en de naastgelegen woning (bron: google.maps)

2.2 Toekomstige situatie

Het plan voorziet binnen het plangebied in de realisatie van een woongebouw met 22 appartementen. Daarvoor wordt het postkantoor en de woning gesloopt. De appartementen zullen in de eerste plaats gericht zijn op de leeftijdsgroep 55/60+. Het zullen ruime appartementen (+/- 90 m²) zijn met buitenruimte. Vijf appartementen (20% van het totaal) binnen de ontwikkeling zijn bestemd voor het goedkope segment. Binnen het plangebied wordt de parkeervoorziening gerealiseerd.

In navolgende afbeelding is een tekening op schaal met kadastrale ondergrond weergegeven. Hierop is de doorkijk naar de Ormellocatie weergegeven, de te handhaven bestaande historische wegwijzer en het aantal parkeerplaatsen is verwerkt. De tekening¹ is eveneens bijgevoegd als bijlage.

¹ T2Groep, Inrichtingstekening Vulcaanstraat, Gaanderen. 212055, V0-01, 6-12-2022



Inrichtingstekening (bron: T2Groep)

Stedenbouwkundige motivatie

Het voorliggende plan is een antwoord op de stedenbouwkundige verwachting die men op deze plek mag hebben. Er kan gesproken worden over een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij de locatie zich op het belangrijkste knooppunt van het dorp Gaanderen bevindt.

Op deze plek, op de hoek van het kruispunt komt een stedelijke bebouwing met een hoogte-accnt op de hoek. Dit versterkt het karakter van de Rijksweg aanzienlijk als

hoofdader door het dorp. De bebouwing verzacht aan de zijde van de Vulcaanstraat, zowel in hoogte als diepte naar voren richting de straatkant. Dit sluit daardoor naadloos aan bij de meer dorpse bebouwing in het vervolg van deze straat. Daarnaast is gekozen voor de galerij aan de achterzijde van deze ontwikkeling, met een extra strook onbebouwd gebied ter hoogte van de schuur op het perceel Rijksweg 148/148a. Deze keuze is gemaakt zodat de bebouwing niet te dicht op deze bestaande bebouwing komt te staan, en er dus stedenbouwkundig geen inmenging van oude en nieuwe bebouwing plaats vindt. De kaders zijn gebaseerd op de presentatie welke als bijlage bij het principebesluit is vastgesteld.

Onderbouwing t.o.v. achtererf

Om deze ontwikkeling levensvatbaar te maken, maar ook om deze locatie te maximaliseren m.b.t. de nieuw te kunnen bouwen woningen (in verband met de woningnood) is er noodzaak om niet alleen parallel langs de Rijksweg en Vulcaanstraat te gaan ontwikkelen, maar ook in de richting van het achtererf. Omdat dit in de basis onwenselijk is vanuit stedenbouwkundig oogpunt hebben we gezocht naar een oplossing om dit gebied anders te kwalificeren dan achtererfgebied. Door een verbinding te leggen naar de Leuverinkstraat, maar ook door een aanzet te geven naar de ontwikkeling die in de nabije toekomst op de "Ormellocatie" zal plaatsvinden, maakt dat dit stedenbouwkundig als nieuw bebouwingsgebied gekwalificeerd kan worden. Daardoor kunnen er in deze ontwikkeling nieuwe vooraanzichten worden gecreëerd, en sorteren we dus eigenlijk voor op de toekomstige ontwikkeling op de locatie aangrenzend aan deze locatie.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met plaats voor 22 appartementen. Het oude postkantoor en de huidige woning worden gesloopt en de vrijgekomen ruimte wordt herontwikkeld naar een aantrekkelijk woongebouw. De appartementen zijn in eerste instantie gericht op 55/60+ en vormen zodoende een toekomstbestendige ontwikkeling welke voor een sterke en gezonde regio zorgt. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

3.1.2 *Nationale Woon- en Bouwagenda*

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren.

Meer dan voorheen neemt het Rijk hierbij de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in sa-

menhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is. De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met plaats voor 22 appartementen. De appartementen zijn in eerste instantie gericht op 55/60+. Vijf appartementen (20% van het totaal) binnen de ontwikkeling zijn bestemd voor het goedkope segment. Er wordt zodoende aangesloten bij de aandachtsgroep ouderen en er wordt door het deels goedkope segment aangesloten aan het kerndoel betaalbaarheid. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale

benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan biedt ruimte aan de realisatie van 22 appartementen in het plangebied. Om de behoefte van de ontwikkeling aan te tonen is getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking, het rapport² is opgenomen in de bijlage.

Verzorgingsgebied

Het plangebied ligt in de gemeente Doetinchem binnen de regio Achterhoek. Binnen de regio is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 opgesteld. Daarnaast heeft de gemeente Doetinchem de Woonvisie 2023-2036 vastgesteld.

De kwantitatieve en kwalitatieve vraag wordt mede bepaald door de omvang van het verzorgingsgebied. Het verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per se samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente.

Uit gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat ruim 56% van de gevestigde personen in de gemeente Doetinchem uit de gemeente zelf afkomstig is. Daarnaast komt circa 39,7% van de verhuisbewegingen naar Doetinchem vanuit andere gemeenten. Nog geen 4% van het totale aantal vestigers in Doetinchem komt uit het buitenland.

Verder blijkt dat in eerste instantie vooral een sterke verhuisrelatie bestaat met de omliggende gemeentes Oude IJsselstreek, Montferland en Bronckhorst. In mindere mate is er een verhuisrelatie met Arnhem en Zevenaar. Het betreffen voornamelijk gemeenten die op nabije geografische afstand van de gemeente Doetinchem liggen.

Behoeft

Aangetoond moet worden dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het markt- of verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte

De Primos-prognose uit 2023 van ABF Research laat zien dat het aantal huishoudens in de gemeente Doetinchem binnen de planperiode een groei zal doormaken. Naar verwachting zal het aantal huishoudens van circa 26.750 in 2023 groeien naar circa 28.950 huishoudens in 2040. Dit komt neer op een groei van circa 2.200 huishoudens.

² SAB. Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Vulcaanstraat 1-3 Gaanderen. 220287, 29-9-2023

De gemeenten in de Achterhoek hebben samen met het Rijk en de provincie Gelderland een woondeal gesloten. Zij hebben afgesproken richting 2030 8.390 woningen te bouwen met als achterliggend lange termijn doel 11.500 woningen. De gemeenten hebben afgesproken zich in te zetten voor een totale plancapaciteit van 130%, waarbij zachte plannen tijdig worden omgezet naar harde plannen. Er is daarbij specifieke aandacht om tot en met 2024 extra plannen hard te maken.

De regionale woonagenda voor de Achterhoek zet onder meer in op het vergroten van de woningvoorraad en het versnellen van de productie. Dit is onder meer nodig door de huishoudensgroei in de regio, het feit dat de regio steeds meer in trek is bij huishoudens van buiten de regio en het feit dat de regio moeite heeft in het vinden van huisvesten van voldoende arbeidskrachten.

De regio heeft de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitgebreid. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. Er wordt ingezet op het verdubbelen van dit aantal naar ruim 1.200 woningen per jaar. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek. De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel van 11.500 zullen worden ontwikkeld door middel van adaptieve programmering.

De gemeente heeft in de Woonvisie 2023-2036 de ambitie opgenomen om te streven om tot en met 2030 minimaal 2.470 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte, bepaalt ook de kwalitatieve behoefte de woningvraag. De kwalitatieve behoefte richt zich op doelgroepen, woningtypen, prijsklassen en dergelijke. De huishoudensopgebouw in de Achterhoek kent naar verwachting een trend waarbij de groep ouderen verhoudingsgewijs toeneemt.

Daarbij geldt dat onder de mensen die in de gemeente Doetinchem overwegen te gaan verhuizen vooral een behoefte bestaat aan de toegankelijke sociale huurappartementen en de grondgebonden woningen in de meer lagere prijsklassen. Ook is er een relatief grote groep die overweegt naar een duurdere grondgebonden koopwoning of koopappartement te verhuizen.

De woningmarktmonitor van de regio Achterhoek laat zien dat er vanuit de kwalitatieve behoefte in de gemeente Doetinchem de komende jaren behoefte is aan alle woningtypen. De vraag naar grondgebonden koopwoningen in de meer lagere segmenten valt daarbij het grootst. Ook de behoefte aan levensloopbestendige sociale huurappartementen komt naar voren in de kwalitatieve woonbehoefte in de gemeente.

In de woondeal voor de regio Achterhoek wordt een grote behoefte aan betaalbare woningen geconstateerd. De regio zet tot en met 2030 in op het realiseren van in totaal 5.867 woningen in het betaalbare segment. Dat komt neer op 70% van de regionale woningbouwopgave, waarbij een verdeling van 30% sociale huur en 40% betaalbare koop wordt aangehouden (ten opzichte van de regionale opgave).

De gemeentelijke woonvisie bevat voor projecten met meer dan 20 woningen in lijn met de regionale woonagenda en de woondeal het volgende kwalitatieve programma:

- 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
- 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen (behoefte aan appartementen/seniorenwoningen) kan gesteld worden dat het plan met haar programma dat gericht is op >55 jaar, aansluit bij de demografische ontwikkelingen in het verzorgingsgebied. De plannen passen niet binnen de verdeling van prijscategorieën van de gemeentelijke woonvisie. Dit komt omdat de uitgangspunten van de 2019 strategie zijn meegegeven, waaraan wel wordt voldaan.

Bestaande stedelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Gaanderen. De gronden van het plangebied kennen een centrum bestemming. De bestaande bebouwing is niet meer in gebruik waardoor het te maken heeft met leegstand. De omgeving van het plangebied is vrijwel volledig gevormd door infrastructuur, woningen en andere stedelijke functies. Dit tezamen maakt dat, gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen, wordt geconcludeerd dat het plangebied in het bestaand stedelijk gebied ligt.

Bovendien kan gezien de heersende functies in de omgeving van het plangebied en het karakter van de locatie gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. Momenteel is de omgeving van het plangebied immers ook al vrijwel volledig ingericht ten behoeve van wonen. Ook wordt de ontwikkeling ruimtelijk gezien ingepast in de ruimtelijke structuren van de omgeving door de structuur van het plangebied te handhaven en hoewel het percentage groen binnen het plangebied afneemt toch de locatie een groen karakter te laten behouden.

Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. Het plan voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt het plan als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening, welke is vastgesteld op 1 februari 2022, 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.

Toetsing

In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in een bestemmingsplan welke nieuwe woningen mogelijk maakt, dit alleen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In paragraaf 3.2.3 is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de regionale woonagenda.

Daarnaast is in artikel 2.65b (klimaatadaptatie) opgenomen dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen bevat of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

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

Op dit onderdeel wordt in paragraaf 4.13 verder op ingegaan.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening Gelderland geen specifieke regels waar in het voorliggende bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

3.2.2 Woningbouwbeleid

De ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is gestart in 2022. Het bepalen van het woningbouwprogramma is gedaan in de periode maart 2022 tot juli 2022. En op basis daarvan is het stedenbouwkundige plan uitgewerkt. Dat is weer de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.

Ondertussen heeft de gemeente nieuw beleid voor wonen vastgesteld. Dat is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036. De regionale woonagenda wordt in navolgende paragraaf behandeld en de woonvisie wordt behandeld in paragraaf 3.3.2.

3.2.3 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In Doetinchem is deze agenda op 2 maart 2023 vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben deze vastgesteld op 24 januari 2023. Deze agenda bevat het volgende:

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
 - 1 Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten

- 2 Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
- 3 Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten
- 4 Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

Toetsing

Met onderhavig plan worden 5 goedkope en 17 middeldure appartementen gebouwd, dit is als voorwaardelijke bepaling opgenomen in dit bestemmingsplan en als voorwaarde in de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt bijgedragen om de voorgenomen onderverdeling van betaalbaarheid van nieuwbouwplannen binnen de regio te behalen. In de ladder voor duurzame verstedelijking is de haalbaarheid van het woningprogramma verder onderbouwd.

3.2.4 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

Op 26 april 2012 is de Regionale structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. De Achterhoekse gemeenten werken op het vlak van de ruimtelijke ordening samen in een intergemeentelijk overleg ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. In een ambtelijke werkgroep en een bestuurlijk overleg zijn alle acht de gemeenten vertegenwoordigd. In maart 2010 is in het bestuurlijk overleg afgesproken om een gezamenlijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio Achterhoek op te stellen. Deze gezamenlijke visie voorziet ook in een behoefte aan één regionaal geluid richting externe partners. Zoals overheden provincies, het Rijk en Europa, maar ook partners als de corporaties, waterschappen en anderen.

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 en;
- overstap naar duurzame energie.

Toetsing

Waar in de visie nog vanuit gegaan wordt met krimp is er onlangs juist bepaald dat er meer woningen gebouwd moeten worden om het woningtekort tegen te gaan. Wel wordt al opgemerkt dat er sprake zal zijn van vergrijzing. Onderhavig plan voorziet in woningen voor deze doelgroep. De regio Achterhoek is in veel gevallen zelfvoorzienend. Zo ook draagt de realisatie van de appartementen gericht op 55+ hier bij aan. Het thema externe relaties heeft weinig tot geen betrekking op onderhavig plan. De verandering van het landelijk gebied heeft met onderhavig plan voornamelijk betrekking op de leefbaarheid in kleine kernen. Door de realisatie van de appartementen wordt gericht op het behouden en versterken van het draagvlak voor het behoud van voorzieningen binnen de kern. Het woongebouw krijgt geen gasaansluiting en wordt voorzien van zonnepanelen. Op deze manier draagt het plan bij aan een klimaat- en energiezuinige 'groene' Achterhoek.

3.2.5 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal en regionaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

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

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.

Themakaarten

De planlocatie ligt binnen de volgende themakaarten:

- Gaanderen gaaf
- de groene waas
- acupunctuur in de stad
- beleef het land.

Doelstelling van de opgave 'Gaanderen gaaf' is het optimaliseren van de beleving ten aanzien van het doorgaand verkeer in Gaanderen. In het verlengde van het Dorpsplan Gaanderen wordt een aantal opties onderzocht om dit te bereiken. In de zoektocht wordt uitgegaan van knelpunten zoals die zijn opgenomen in het Masterplan Verkeer Gaanderen.

Doelstelling binnen 'de groene waas' is het imago van Doetinchem als groene gemeente verder te versterken. Dat kan door groene verbindingen tussen de wijken in de stad en het buitengebied te maken of te repareren.

Doelstelling van de opgave 'accupunctuur in de stad' is het in harmonie doorontwikkelen van de stad op basis van bestaande kwaliteiten. Het belangrijkste is, dat iedere ingreep weloverwogen gebeurt en op veel draagvlak kan rekenen. De ingreep moet iets bijdragen aan z'n omgeving en bij voorkeur een kwaliteit toevoegen.

Doelstelling van de opgave 'beleef het land' is het behoud en de versterking van bestaande landschapskarakteristieken. Binnen het gevarieerde landschap moet er extra aandacht komen voor de cultuurhistorische parels.

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de sloop van een tweetal leegstaande gebouwen en de realisatie van een woongebouw. Eén van de knelpunten in het Masterplan Verkeer

Gaanderen waar de opgave 'Gaanderen gaaf' op gebaseerd zijn, is het onoverzichtelijke kruispunt Rijksweg – Hoofdstraat/Vulcaanstraat. Hoewel onderhavig plan niets veranderd aan de verkeersbestemming, zorgt het er wel voor dat er geen uitrit of geparkeerde auto's aanwezig zijn direct aan het kruispunt. De parkeerplaats van onderhavig plan bevindt verder in de Vulcaanstraat en de Leuverinkstraat.

De doelstellingen 'de groene waas' en 'beleef het land' hebben weinig tot geen betrekking tot onderhavig plan. De ontwikkeling bevindt zich in het centrum van Gaanderen en daar is geen sprake van een groene verbinding met het buitengebied of een gevarieerd landschap.

Met betrekking tot 'accupunctuur in de stad' is er sprake van het toevoegen van kwaliteit. De locatie bestaat nu uit twee leegstaande gebouwen en een met onkruid overwoekerd terrein. Door de realisatie van onderhavig plan wordt dit gebied opnieuw ingericht en krijgt het een kwaliteitsimpuls.

3.3.2 Woonvisie Doetinchem 2023-2036

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse goedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld. In de nieuwe woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda.

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

- 1 Groeien in kwaliteit.
Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Dit hoofdpunt is gekoppeld aan **Programmalijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie**. Met deze programmalijn wordt ingegaan op de bouw van nieuwe woningen en de noodzaak om de plancapaciteit te vergroten en adaptief te programmeren. Deze groeiambitie is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken.
- 2 Kwalitatief goed wonen.
Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. **Programmalijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad** beschrijft hoe wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.
- 3 Een passende woning voor iedereen.
Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. **Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen** beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.
Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:
 - 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;

- 8% middenhuur tot € 1.000, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré. Voor bestaande woningbouwprojecten geldt een overgangperiode.

4 Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. **Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave** beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder andere door koppelkansen te benutten en via programmering te zorgen voor een beter mix aan woningen in de wijk.

Overgangperiode ontwikkelingen

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. De gemeente gaat in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Maar door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, al gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.

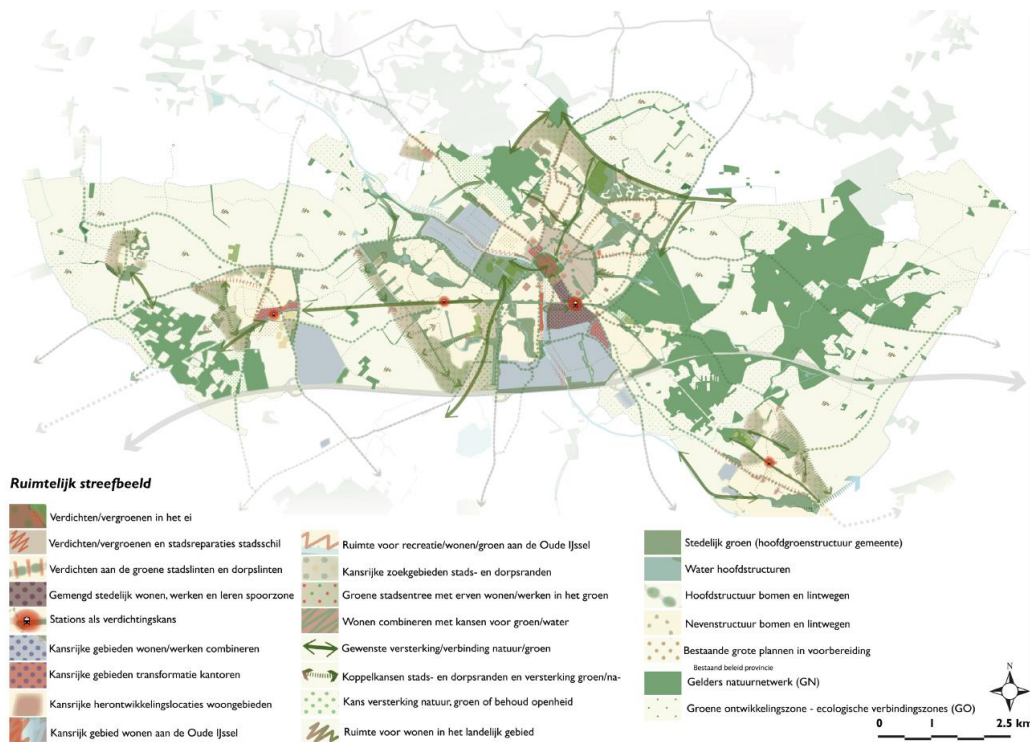
Vanwege al gemaakte afspraken wordt in onderhavig plan niet 28% maar 23% sociale huur gerealiseerd.

Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Uitgangspunt voor de woonvisie is dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. Waar nodig kunnen uitbreidingen plaats vinden aan de stads- en dorpsranden.

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit 5 speerpunten en 1 kaartbeeld. De vijf speerpunten zijn:

- 1 Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA
- 2 Bouwen in en aan buurten
- 3 Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes
- 4 Waar nodig stadsranden en dorpsranden
- 5 Woonmilieus voor ontwikkelingen



De woonmilieus zijn ingedeeld van Gemengd stedelijk wonen en werken (hoge dichtheid) tot Wonen in het groen (lage dichtheid). Per woonmilieu is uitgewerkt wat de belangrijkste kenmerken zijn.

Het woonmilieu voor onderhavige locatie is gemengd stedelijk wonen en werken. De ontwikkeling waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld past binnen het ruimtelijk streefbeeld 'kansrijke herontwikkelingslocatie woongebieden'.

3.3.3 Vragenlijst toetsing Woningbouwprojecten Woonvisie gemeente Doetinchem

Als een plan niet past in het geldende bestemmingsplan of de geldende beheersverordening onderzoekt de gemeente of zij mee wil werken aan een afwijking. In dat geval wordt eerst getoetst of uw plan past bij het beleid dat de gemeenteraad op 20 april 2023 in de *Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036* heeft vastgesteld. Voor deze toetsing vraagt de gemeente een onderbouwing. In de onderbouwing moeten *in ieder geval* onderstaande vragen worden beantwoord, de vragenlijst³. Op basis van de beantwoording van die vragen beoordeelt de gemeente of de onderbouwing voldoende is en of daarmee uw plan past bij het beleid.

Vraag 1. Waar ligt uw initiatief?

De mogelijkheden voor het realiseren van een initiatief zijn per gebied verschillend. Van belang is in welke wijk uw initiatief ligt en in welk woonmilieu. De wijk is daarbij bepalend voor het segment woningen, dat kan worden gerealiseerd; het woonmilieu bepaalt de stedenbouwkundige mogelijkheden.

Antwoord:

³ Vragenlijst Toetsing Woningbouwprojecten Woonvisie Gemeente Doetinchem. 2023-2036 – versie 2023

De locatie van de beoogde ontwikkeling is gelegen in de dorpskern van Gaanderen. Direct gelegen aan de basis voorzieningen die de dorpskern rijk is.

Vraag 1a. In welke wijk ligt uw initiatief?

De gemeente streeft naar diverse wijken met een gevarieerd woningaanbod. Dat zorgt ervoor dat inwoners hun wooncarrière in hun eigen wijk kunnen voortzetten doordat er woningen zijn in diverse categorieën die geschikt zijn voor verschillende levensfasen. Op dit moment kennen sommige wijken een minder gevarieerd woningaanbod. Een gevarieerd woningaanbod is onder andere af te lezen aan het aantal huur- en koopwoningen in een wijk en de verdeling daarvan over de verschillende prijsklassen. Zie de toelichting op vraag 2 voor de exacte indeling. Plannen die bijdragen aan een gevarieerder woonmilieu hebben een pré. Voor de verschillende wijken betekent dat het volgende:

- Gaanderen: toevoegen middenhuur en koop

Antwoord:

We spelen daarbij in op het woononderzoek (zie antwoord vraag 8)

Vraag 1b. In welk woonmilieu ligt uw initiatief?

De gemeente Doetinchem kent vijf woonmilieus, die in dichtheid variëren en in samenhang daarmee een ander type woningen kennen. Het woonmilieu wonen-werken is een verbijzondering van de andere vijf woonmilieus. De woningen die u wilt realiseren moeten passen bij het woonmilieu van de betreffende locatie. De voorwaarden en aandachtspunten verschillen per woonmilieu op de onderdelen: programma, doelgroep, typologie, dichtheid, openbare ruimte en bebouwing.

- Dorps wonen: vrij lage bebouwingsdichtheid

Antwoord:

Wél centrumlocatie aan doorgaand bebouwingsslint, mét accentplek op het kruispunt

Bij alle woonmilieus is van belang dat die passen bij de doelgroep en daarnaast o.a. bijdragen aan gezondheid, ontmoeting en meer bewegen.

Vraag 2: Hoeveel woningen bevat uw initiatief? En tot welke categorieën behoren de woningen?

De gemeente streeft naar het toevoegen van het onderstaande programma in de hele gemeente tot 2030. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk. Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij het antwoord op vraag 1a een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré.

- 28% sociale huur tot € 763,47, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
- 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;

- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door dure middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

Antwoord:

Het principebesluit betreffende dit initiatief is gegeven middels de woningbouwstrategie 2019. In dit principebesluit wordt verzocht om 20% voor starters te ontwikkelen. Binnen plan Vulcansoord zullen 22 koopappartementen gerealiseerd worden. 5 van deze appartementen van dit totaal zullen vallen binnen het goedkope/starters segment. Hierbij zullen wij de eis van 20% ruimschoots behalen.

	Aantal	Percentage
Sociale huur (tot € 808,06)		
Middenhuur (tot € 1.000,00)		
Dure huur (boven € 1.000,00)		
Goedkope koop tot € 225.000	5	
Betaalbare koop categorie 1 € 225.000 tot € 280.000		
Betaalbare koop categorie 2 € 280.000 tot € 355.000	13	
Dure koop boven € 355.000	4	
Totaal	22	100%

De grenzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Genoemde grenzen gelden voor 2023. De middenhuurgrens en de koopgrenzen worden mogelijk eveneens aangepast, afhankelijk van ontwikkelingen op de woningmarkt. Vooralsnog ligt de middenhuurgrens van op € 1.000. De bovengrens van de categorie 'betaalbare koop 2' is losgekoppeld van de NHG-grens en ligt vooralsnog dus vast op € 355.000

Vraag 3: Bevat uw plan toegankelijke (levensloopbestendige) woningen?

Toegankelijke woningen zijn woningen waarbij de belangrijkste functies zich in ieder geval op één verdieping bevinden, dus woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Daarnaast gelden andere eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van mogelijkheden voor rolstoel- en rollatorgebruik. Toegankelijke woningen zijn voor een belangrijk deel appartementen, maar het kunnen ook andere woningen zijn, zoals patiowoningen en grondgebonden woningen met een slaapkamer op de begane grond. De gemeente vindt de realisatie van dergelijke woningen belangrijk.

Antwoord:

Al de te bouwen appartementen zijn levensloop bestendig.

Vraag 4: Komt uw plan tegemoet aan de woningbehoefte van starters, ouderen of gezinnen? Hoe?

De gemeente vindt realisatie van woningen voor deze doelgroepen belangrijk.

Antwoord:

Plan Vulcansoord komt tegemoet aan de behoefte van starters en ouderen. Voor de groep starters zullen er 5 appartementen worden gerealiseerd. Voor de groep 55+/65+ (de doelgroep welke woning behoevend is in Gaanderen) zijn in principe de overige woningen bedoeld. Met de leefbehoeftes van deze groep als leidraad is het plan

vormgegeven. Denk hierbij aan drempelloos, voorzieningen elektrische fietsen, centraal gelegen, groen, liftvoorziening, mogelijkheid tot badkamer koppelen aan hoofd slaapkamer e.d. Deze wensenlijst voor de specifieke doelgroep is vormgegeven door vooraf de doelgroep ouderen te onderzoeken.

Vraag 5: Betreft uw plan een bijzondere woonvorm?

Bijzondere woonvormen zijn bijvoorbeeld collectieve wooninitiatieven voor jongeren of ouderen, woningen in hofjesvorm of tiny houses. De gemeente vindt realisatie van dergelijke woningen belangrijk.

Antwoord:

Neen

Vraag 6: Heeft u een woningbouwcorporatie (bijvoorbeeld Sité Woondiensten) gevraagd te participeren in de voorgenomen ontwikkeling?

Sociale huurwoningen worden in principe gerealiseerd door een woningbouwcorporatie.

Antwoord:

Neen

Vraag 7: Betreft uw plan een transformatieproject?

Verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving kan bijvoorbeeld gebeuren door invulling te geven aan een leegstaand pand of door een leegstaand pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De gemeente hecht veel waarde aan kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en hergebruik van vastgoed.

Antwoord:

De huidige bouw bestaat uit een pand dat reeds jaren leegstaat. Het object en omliggende terrein geven een desolate en verwaarloosde indruk. Met name omdat de locatie in het hart van Gaanderen is gelokaliseerd zal de stedenbouwkundige kwaliteit van deze dorpskern door de ontwikkeling van dit plan een behoorlijke kwaliteitsverbetering ondergaan.

Vraag 8: Zijn er nog andere redenen waarom de gemeente zou moeten meewerken aan het plan?

Een woningbouwplan kan ook bijdragen aan andere door de gemeente gestelde doelen, bijvoorbeeld doelen op het gebied van duurzaamheid, klimaat, natuurinclusiviteit, langer zelfstandig thuiswonen of het leggen van sociale verbindingen.

Antwoord:

Na gesprekken met regionale makelaars willen wij benadrukken dat het plan Vulcansoord een maatwerk antwoord is op de woningvraag in Gaanderen. Hierbij baseren wij ons ook op het woningbehoefte onderzoek van Companen (07-02-2020) In dit onderzoek wordt de behoefte binnen dorpskern Gaanderen duidelijk in kaart gebracht. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingespeeld op deze behoefte. Vooral de 55+ers hebben geen mogelijkheden voor doorstroming op de woningmarkt.

Hiernaast zit de doorstroom van verschillende doelgroepen in Gaanderen volledig op slot. Dit komt onder andere doordat er voor de beoogde doelgroep van dit plan geen mogelijkheden zijn op de woningmarkt in dit dorp. Door deze ontwikkeling te doen, breken we de woningmarkt open en voorzien we een noodzakelijke doorstroming in de lokale woningmarkt.

Door voor deze doelgroep een complex aan woningen te ontwikkelen, voorkomen we dat deze groep geïsoleerd raakt, en juist verbinding met elkaar zoekt. Daarnaast spelen we in op de mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen thuis wonen, doordat (omdat met bij elkaar woont) collectief zorg kan worden ingekocht mocht dit nodig zijn.

Conclusie

De vragenlijst is met succes doorlopen en past zodoende binnen het beleid.

3.3.4 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

In februari 2016 is het koersdocument 'Doetinchem Natuurlijk Duurzaam' opgesteld. Duurzaamheid staat de laatste tijd steeds nadrukkelijker op de agenda. En zeker niet alleen in de politieke arena. Steeds meer bedrijven zien brood in duurzaamheid en steeds meer bewoners maken duurzame keuzes. Op verschillende plekken in Nederland richten mensen energiecoöperaties op, steeds meer winkeliers verkopen fair trade producten en jonge innovatieve ondernemingen zijn veelal op duurzame economische principes gestoeld.

Gemeente Doetinchem ziet het als de taak om de energie en het enthousiasme uit de samenleving te ondersteunen en versterken. De gemeente merkt dat er behoefte is aan die rol van verbinder. Er is behoefte aan concrete en inspirerende voorbeelden, aan praktische informatie en handvatten, aan contact en een netwerk in de eigen omgeving.

Binnen de het koersdocument zijn een tweetal speerpunten uitgewerkt, namelijk:

- Energie besparen;
- Schone energie opwekken.

Toetsing

Het woongebouw dat ontwikkeld wordt met onderhavig plan krijgt geen gasaansluiting en wordt voorzien van zonnepanelen. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Dit geldt ook voor onderhavig woongebouw.

Daarnaast worden enkel onderhoudsvriendelijke materialen toegepast, wordt waar mogelijk geprobeerd te gaan werken met lokale partijen en de infiltratie van hemelwater op eigen terrein zijn enkele voorbeelden van duurzaam bouwen. Hiermee wordt bijgedragen aan de opgestelde speerpunten uit het koersdocument.

3.3.5 Beleidskader Duurzame energieopwekking

Het opgestelde beleidskader Duurzame energieopwekking van de gemeente Doetinchem geeft richtlijnen en randvoorwaarden, waar en onder welke voorwaarden duurzame energiebronnen binnen de gemeente tot stand mogen komen.

Het doel van dit kader is drieledig. Ten eerste heeft dit kader als doel ruimte te bieden voor duurzame energieopwekkingsinitiatieven. Ten tweede wil de gemeente ruimtelijke initiatieven binnen het grondgebied van de gemeente waarborgen en waar mogelijk versterken. En ten derde wil de gemeente dat grootschalige initiatieven met een zo groot mogelijke maatschappelijke betrokkenheid tot stand komen.

Zonnepanelen op daken van gebouwen zijn, mits voldaan wordt aan de regels van vergunningvrij bouwen (bijvoorbeeld afstand tot dakrand), vergunningvrij en kunnen dus eenvoudig geplaatst. Wanneer zonnepanelen op daken niet vergunningvrij zijn of wanneer deze aan gevels worden bevestigd dan kan dit, al dan niet met afwijking van het bestemmingsplan, vergund worden. Bij de vergunningverlening zullen de belangen van de omgeving en/of welstand afgewogen worden. Vanwege het belang van bomen en groen worden geen kapvergunningen verleend voor kap en/of snoei van vergunningplichtige bomen en groenstroken ten behoeve van het beter functioneren van een zonnepanelensysteem.

Toetsing

Met onderhavig plan worden zonnepanelen op het dak gerealiseerd van het te ontwikkelen woongebouw. Er is geen sprake van een grootschalig initiatief en met onderhavige ontwikkeling wordt het bestemmingsplan gewijzigd. De realisatie van de zonnepanelen wordt mogelijk gemaakt binnen het vast te stellen bestemmingsplan. Er worden geen bomen of groenstroken gekapt of gesnoeid ten behoeve van het zonnepanelensysteem.

3.3.6 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

In 2017 is het 'Groenstructuurplan Doetinchem 2017' vastgesteld. Dit Groenstructuurplan beschrijft de groene ambities en opgaven van de gemeente Doetinchem. Doetinchem biedt bewoners en bezoekers een aantrekkelijke ruimtelijke verscheidenheid. Een fraai buitengebied met lommerrijke boerenerven, bossen en lanen. Een aantrekkelijke groene, waterrijke stad met omringende dorpen, bestaande uit zowel historische als eigentijds vormgegeven woonwijken.

Het Groenstructuurplan heeft de volgende doelen:

- Vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren.
- Verwoorden van groene ambities en deze uit te werken naar concrete projecten en acties.
- Bieden van richtlijnen voor belangenafwegingen bij ruimtelijke ontwikkelingen en claims en bij het afstoten van openbaar groen.
- Fungeren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening.
- Richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.

Toetsing

Binnen het plangebied is in de huidige situatie het nodige groen aanwezig. Dit komt doordat een groot gedeelte van het plangebied braak liggend terrein is en hier weinig tot geen onderhoud gepleegd is de laatste jaren en daardoor is overwoekerd met onkruid. Met onderhavig plan worden de aanwezige bomen verwijderd. Maar er is echter wel degelijk rekening gehouden met groen, dit vertaald zich binnen de architectuur door een gezamenlijke groene binnentuin, daktuinen, al dan niet gezamenlijk en tevens de groene borders rondom de nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt binnen de parkeerzone groen aangelegd en wordt daar waar mogelijk natuur-inclusieve materialen toegepast. De natuur maakt integraal onderdeel uit van de nieuwe bebouwing, het nieuwe gebouw wordt onlosmakelijk verbonden aan de tuinen, daktuinen en (dak)terrassen waardoor overal dit groen voelbaar is. Daarnaast draagt het plan bij aan een duurzame ontwikkeling door het toepassen van een duurzame installatie middel warmtepomp(en) in combinatie met zonnepanelen. De openbare ruimte wordt ook ingevuld met de gedachte hier zoveel mogelijk groen toe te staan in een verder versteende omgeving, in combinatie met een half verharding voor de bestrating. Qua verlichting wordt rekening gehouden met natuurvriendelijke armaturen die een vriendelijke lichtsterkte/kleur gebruik hebben.

Het inrichtingsplan behoeft de goedkeuring van de gemeente Doetinchem. Dit wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst en als voorwaardelijke bepaling in de planregels.

3.3.7 Bomenverordening gemeente Doetinchem 2015

De Bomenverordening gemeente Doetinchem 2015 geldt vanaf 1 juni 2015. Daarin wordt aangegeven dat het is verboden om zonder vergunning van het bevoegd gezag houtopstanden te vellen of te doen vellen. Een houtopstand is één of meer bomen, hakhout, een houtwal, een grotere (lint)begroeiing van heesters en struiken. Het college kan de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen weigeren dan wel onder voorschriften verlenen in het belang van onder meer:

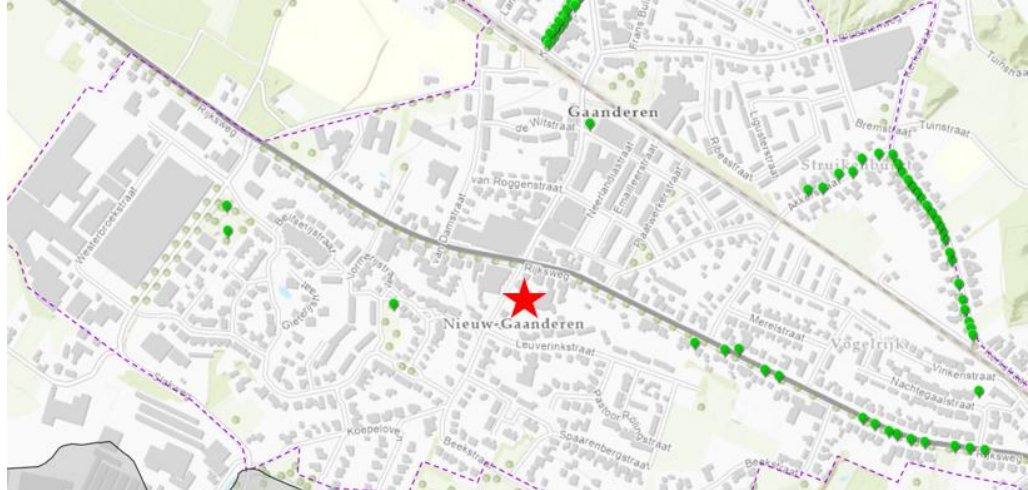
- natuur- en milieuwaarden;
- landschappelijke waarden;
- cultuurhistorische waarden;
- waarden van stads- en dorpschoon;
- waarden voor recreatie en leefbaarheid.

Daarnaast wordt geen vergunning verleend voor het kappen van een houtopstand als deze voorkomt in de lijst van bijzondere bomen.

Toetsing

Om onderhavig plan te kunnen realiseren zullen er enkele bomen gekapt moeten worden. De twee bomen kunnen niet gehandhaafd worden. Beide bomen zijn beeldbepalend, met name de boom aan de zijde van de Rijksweg. Hiervoor is een kapvergunning benodigd en bij de aanvraag dient aangetoond te worden dat er geen weigeringsgronden zijn. Deze bomen zullen gecompenseerd moet worden via herplant. De herplant zal of op en rond de parkeerplaats plaats vinden of dit wordt meegenomen bij de ontwikkeling van de 'Ormellocatie', dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de kaart met bijzondere bomen binnen de gemeente Doetinchem. Het plangebied is weergegeven met de rode ster. De bijzondere bomen zijn weergegeven met de groene stippen. Zichtbaar is dat er geen bijzondere bomen aanwezig zijn binnen het plangebied.



Uitsnede kaart bijzondere bomen in de gemeente Doetinchem. (bron: gemeente Doetinchem)

3.3.8 Parkeerbeleid

Ter plaatse van het plangebied geldt de Parapluherziening Parkeren – 2018. Onderdeel van de herziening is 'Parkeervisie gemeente Doetinchem 2017 – 2020' en de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem'. In paragraaf 4.12 vindt een verdere verantwoording plaats met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

3.3.9 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Jurisprudentie wijst uit dat met name de aard en omvang van een project bepalen of gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 22 nieuwe woningen, op een binnenstedelijke locatie. De drempelwaarde van 2.000 of meer woningen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsnotitie moet worden opgesteld wordt niet gehaald. Het is zodoende niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordelingsnotitie op te stellen, maar kan voldaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In de navolgende hoofdstukken zijn alle relevante (milieu)aspecten beschreven. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan geldende regels en beleid.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure 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.

Toetsing

Vanwege de voorgenomen sloop- en bouwactiviteiten op de locatie is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een indicatief asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd⁴. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbepalingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bodem bestaat uit matig tot zeer fijn en matig siltig zand;
- de bodem op de locatie bevat plaatselijk resten kooldeeltjes, brokken slakken en/of is zwak baksteenhoudend of sterk metselpuinhoudend;

⁴ De Klinker Milieu Adviesbureau. Verkennend bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek Vulcaanstraat 1-3 Gaanderen. K2220180, 23 augustus 2022

- zowel visueel als analytisch is geen asbest aangetoond;
- in de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten lood, koper, kobalt, kwik, zink, PAK (10 van VROM) en PCB aangetoond;
- de parameter barium is sterk verhoogd aangetroffen in monster MMBG04. Monster MMBG04 betreft de bodemlaag 0,15-0,35 m-mv van boring 09 en heeft als bijmenging resten kooldeeltjes;
- in de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten cadmium, kwik, kobalt, lood, zink en PAK (10 van VROM) aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten naftaleen, tetrachlooretheen en barium aangetoond boven de streefwaarde;
- de deklaag van de asfaltverharding is plaatselijk teerhoudend. De onderliggende profiellaag is niet teerhoudend.

Door de aangetroffen lichte verontreinigingen in het grondwater dient de hypothese 'verdachte locatie' formeel aangenomen te worden. De aangetroffen stoffen in het grondwater zijn al eerder in beeld gebracht vanwege de verontreiniging van Senten. De aangetroffen gehalten blijven echter onder de interventiewaarde en zodoende hoeft er geen sanering op dit punt plaats te vinden.

Zowel visueel als zintuiglijk is geen asbest aangetoond in het monster met bijmengingen ter plaatse van de betonverharding. De deklaag van de asfaltverharding is plaatselijk teerhoudend. De onderliggende profiellaag is niet teerhoudend.

Door de aangetroffen lichte en sterke verontreiniging(en) in de grond dient de hypothese 'onverdachte locatie' voor de gehele onderzoekslocatie formeel verworpen te worden.

Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit niet geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Aanbeveling

Vanwege het aangetroffen verhoogde gehalten aan barium ter plaatse van boring 09 dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om zo de aanwezige verontreiniging in horizontale en verticale richting af te perken.

Algemeen

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde deellocales en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Nader onderzoek

Het plangebied maakt onderdeel uit van het terrein van Senten, waar eerder uit bodemonderzoek is gebleken dat sprake is van een verontreiniging. Ook uit het verken-

nend bodemonderzoek is gebleken dat er een te hoog gehalte aan barium is aangetroffen.

Vanwege het te hoog aangetroffen gehalte aan barium ter plaatse van boring 09 uit het verkennend bodemonderzoek, is een nader onderzoek uitgevoerd⁵. Bij het nader onderzoek zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde voor barium aangetroffen. De omvang van de aangetroffen sterke verontreiniging met barium is hiermee afgeperkt. Op basis van het nader onderzoek kan worden gesteld dat er sprake is van met een sterk verhoogd gehalte barium ter plaatse van boring 9 uit het verkennend bodemonderzoek. Omdat er in de afperkende boringen geen sterk verhoogde gehalten zijn aangetroffen, betreft het een beperkte spot van enkele m³s en is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, gezien minder dan 25 m³ grond is verontreinigd. Derhalve geldt geen saneringsplicht conform de Wet Bodenbescherming.

Aanbevelingen

Voor de verontreinigingen bestaat er geen saneringsplicht. Bij het huidige gebruik is de verontreiniging afgedekt en zijn er ook geen risico's. Bij eventuele grondwerken dient wel rekening met de verontreiniging te worden gehouden. Indien met de verontreinigde grond wil roeren of ontgraven, dient hiervoor een plan van aanpak worden ingediend bij de gemeente Doetinchem. Naast de gemeente Doetinchem dient ook op grond van de Wet bodembescherming de provincie Gelderland op de hoogte gebracht worden wanneer er werkzaamheden en/of gebruikswijziging plaats vinden, hier valt ook het oppompen/bemaling van grondwater onder. Na goedkeuring op het plan van aanpak en na goedkeuring van de provincie Gelderland kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Conclusie

Bij grondwerken dient ter plaatse van de verontreinigde grond een goedgekeurd plan van aanpak opgesteld te worden en de provincie op de hoogte gebracht worden. Voor de overige gronden vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een appartementencomplex, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

⁵ De Klinker Milieu Adviesbureau. Nader bodemonderzoek Vulcaanstraat 1-3 Gaanderen. K2220242, 28 september 2022

Toetsing

Vanwege de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van appartementen is het noodzakelijk om een onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Uit dit onderzoek⁶ wordt het volgende geconcludeerd.

Gezoneerde Rijksweg (50 km/uur)

Als gevolg van de gezoneerde Rijksweg wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Omliggende 30 km/uur wegen

Als gevolg van de 30 km/uur wegen Hoofdstraat, de Rijksweg en de Vulcaanstraat vinden er overschrijdingen plaats van de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de beoogde woningen van de in dit onderzoek benoemde gebouwen A en B. Voor alle overige gebouwen vinden er geen overschrijdingen plaats. Een hogere grenswaarde aanvraag procedure is niet van toepassing gezien sprake is van een, volgens de Wgh, niet gezoneerde weg.

Als gevolg van de 30 km/uur Leuverink, Beekstraat, Gieterijstraat en de Vormerijstraat wordt de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB in totaliteit niet overschreden. Er is daardoor sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing gemeentelijk beleid

Op basis van het gemeentelijk beleid dient voor de aanvraag van een hogere grenswaarde sprake te zijn van ten minste een geluidsluwe gevel per woning. Van een hogere grenswaarde is echter geen sprake, en daarmee hoeft formeel geen rekening te worden gehouden met de Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder Doetinchem 2008. Op basis van een goede ruimtelijke ordening zouden echter geluidsluwe gevels kunnen worden gecreëerd door middel van afscherming op appartement niveau. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van balkons met een dichte borstwering, waardoor de achterliggende gevel dusdanig kan worden afgeschermd dat deze geluidsluw is. Een en ander kan nader worden beschouwd in een bouwakoestisch onderzoek.

Cumulatie en nadere maatregelen bij de ontvanger

Voor onderhavig plan is een hoogste gecumuleerde geluidbelasting waarneembaar van 63 dB, exclusief aftrek artikel 110g Wgh. Bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' kan, op basis van een goede ruimtelijke ordening, door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 wordt gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁶ SAB. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Vulcaanstraat 1-3 te Gaanderen. 220287, 30 september 2022.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende 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 derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en 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. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

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 moeten worden gemaakt dat het project 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 nieuwvestiging 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

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2021 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2021	2030
NO ₂ concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	10 – 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	10 – 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM ₁₀ concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	16 – 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	14 – 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM _{2,5} concentratie	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	12 – 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	6 – 8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het

buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Vanwege de realisatie van het appartementencomplex moet worden aangetoond dat de ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering, de toetsing is uitgewerkt in een memo⁷.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt woningen mogelijk. Alhoewel er met deze functie sprake is van hindergevoeligheid is dit echter geen hinderveroorzakende functie. Het feit dat het plan hinder zou veroorzaken door nieuwe functies is hier dus niet van toepassing.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Wonen is geen milieuhinderveroorzakende functie, maar juist milieuhindergevoelig. Er kan hinder ontstaan van de bestaande omliggende functies

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er bijna aan alle richtafstanden voor gemengd gebied wordt voldaan. Deze afstanden worden in bijna alle gevallen in de maximaal planologische situatie voldaan. Er wordt alleen niet voldaan aan de maximaal planologische richtafstand voor de bestemming 'Centrum' en 'Bedrijf'. Voor deze bestemmingen volgt een nadere beschouwing.

Nadere beschouwing 'Centrum':

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van het perceel I 6630 (Rijksweg nummer 148A). In de feitelijke situatie was dit gebouw al lange tijd de werkplaats van een fietswinkel.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied – met één stap terug)				Gemeten afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Werkplaats fiets- winkel	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motor- fietsen)	0	0	0	10	1

⁷ SAB. Quick scan bedrijven en milieuzonering woningbouwontwikkeling Vulcaanstraat 1-3 te Gaanderen. 220287, 11-8-2022

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect 'gevaar'. Op 9 augustus 2022 staat op de website van de fietswinkel dat de zaak gesloten is. De werkplaats is niet meer in gebruik. Hiermee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Op het adres Rijksweg 148A geeft het handelsregister echter aan dat een cateringbedrijf momenteel aanwezig is. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het organiseren van evenementen en feesten met barbecues. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 2.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied – met één stap terug)				Gemeten afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Cateringbedrijf	Cateringbedrijven	0	0	10	10	1

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 10 meter. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt niet voldaan aan een goed woon-en leefklimaat en is een nadere beschouwing noodzakelijk.

De VNG heeft echter een specifieke lijst opgesteld voor gebieden waar naar functiemenging wordt gestreefd. Voor de Rijksweg is deze lijst goed toepasbaar. De cateringbedrijven vallen onder categorie B. De categorie B omvat activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Het cateringbedrijf is bouwkundig afgescheiden van de beoogde ontwikkeling. Aangezien de locatie en het cateringbedrijf bouwkundig afgescheiden zijn van elkaar, zijn nadere onderzoeken niet benodigd.

Nadere beschouwing 'Bedrijf':

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van het perceel I 6620 (Rijksweg nummer 154). In de feitelijke situatie was dit gebouw in gebruik genomen door een antiekzaak. Op 9 augustus 2022 blijkt dat dit bedrijf uitgeschreven is uit het handelsregister. Dit gebouw staat momenteel leeg, echter is het planologisch mogelijk om hier wederom een bedrijf te starten binnen milieucategorie 1 en 2. De maximale richtafstand voor een categorie 2 bedrijf in gemengd gebied is 10 meter. Deze afstand wordt met een enkele meter overschreden. Deze locatie wordt in de toekomst echter eveneens omgevormd tot woongebied als onderdeel van de 'Ormellootatie'. Het is dus niet aannemelijk dat er hier nog een bedrijf zal vestigen. Een nadere beschouwing kan zodoende achterwege blijven.

Conclusie

Een nadere beschouwing laat zien dat er aan de feitelijke situaties wordt voldaan. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de omliggende functies geen hinder voor de woningen zullen veroorzaken.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

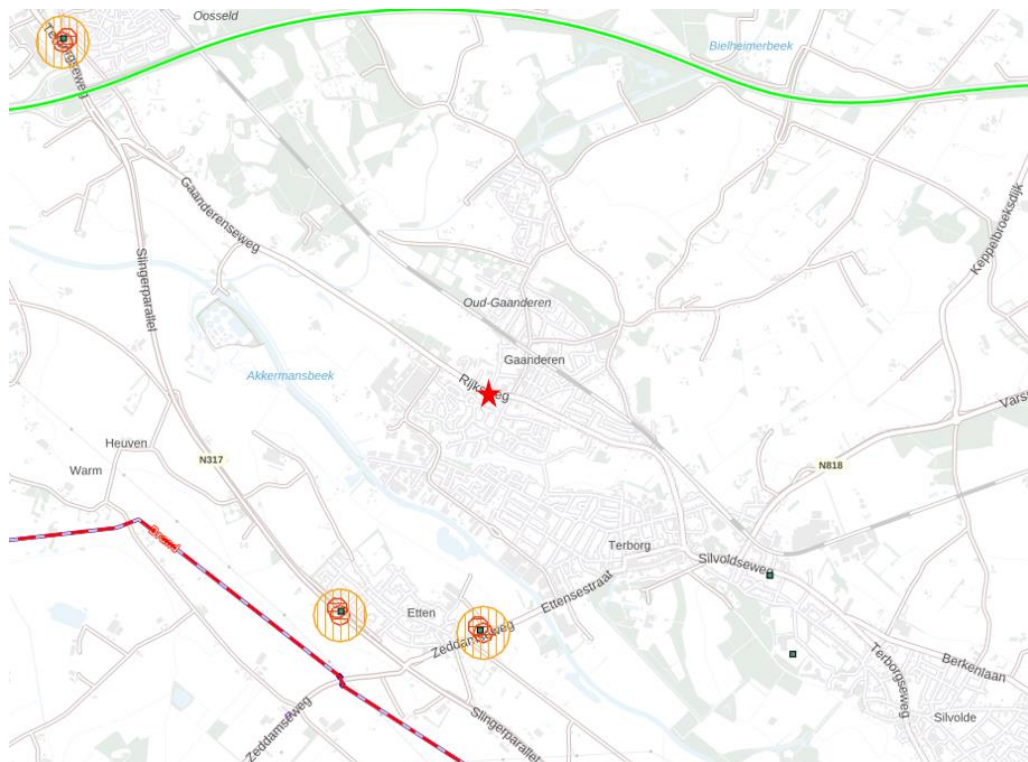
Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten in de vorm van woningen. Voor de toetsing van de externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied weergegeven met rode ster (bron: atlasleefomgeving.nl)

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven. Er hoeft geen toets aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen plaats te vinden. Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van buisleidingen. Er hoeft geen toets aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen plaats te vinden. Op enige afstand vanaf het plangebied is de rijksweg A18 gelegen met een invloedsgebied van 355 meter, het plangebied is echter niet binnen het invloedsgebied gelegen. Er hoeft geen toets aan het Besluit externe veiligheid transportroutes plaats te vinden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Beleid

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stress testen uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen

2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;
4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroei-model. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de op-

gaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

1. Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
2. Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
3. Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel
Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap (WPB) Rijn en IJssel vastgesteld en vervangt het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022 – 2027 op welke wijze gezorgd wordt voor: een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater

Het waterbeheerprogramma zoekt verbinding met het werk van de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Naar een betere balans tussen nat en droog en gebiedsgerichte aanpak: klimaat robuust gebied;
- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water;
- Afstemming van functies op de draagkracht van het systeem en een gezond watersysteem: gezonde leefomgeving;
- Afvalvermindering, wendbare keten: Circulaire economie en energietransitie.

Het programma is, naast in deze thema's, ook in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De kenmerken, de ontwikkelingen en de opgaven die gebiedsspecifiek zijn worden achter elkaar weergegeven.

Het beleid is verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap, zoals de verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt binnen bestaand stedelijk gebied een tweetal gebouwen gesloopt en een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen gelegen. Voor het plan is de digitale watertoets⁸ doorlopen. Daaruit volgt dat het plan waterschapsbelangen raakt. Advies bij het waterschap Rijn en IJssel is opgevraagd.

Verhard oppervlak

Binnen het plangebied is sprake van een bestaand verhard oppervlak en toekomstig verhard oppervlak. In navolgende tabel is inzicht gegeven in deze oppervlaktes.

Soort verharding	Bestaand	Beoogd	Verschil
Bebouwing	247 m ²	877 m ²	+ 630 m ²
(erf) verharding	695 m ²	1.335 m ²	+ 640 m ²
Totaal	942 m ²	2.212 m ²	+ 1.270 m ²

Hemelwaterberging

Voor ontwikkelingen binnen de (nieuwe) bebouwde kom moet het volume van de waterbergende voorziening zodanig groot zijn dat een bui T100+10% kan worden geborgen, zonder dat schade aan gebouwen ontstaat. Het benodigde volume in m³ kan berekend worden door het oppervlak aan nieuw verhard gebied (m²) te vermenigvuldigen met 80 mm (0,08 m). Het bestaande oppervlak aan verhard oppervlak dient met te worden vermenigvuldigd met 20 mm (0,02 m).

Met onderhavig initiatief zal er sprake zijn van 2.212 m² aan verhard oppervlak, bestaande uit 942 m² aan bestaand oppervlak en 1.270 m² aan toename in verhard oppervlak. Er dient zodoende $(942 \times 0,02 = 18,84 \text{ m}^3) + (1.270 \times 0,08 = 101,6 \text{ m}^3) = 120,44 \text{ m}^3$ aan infiltratievoorziening aangelegd te worden. De infiltratievoorziening dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand gelegen te zijn.

De buitenbergingen worden voorzien van een sedumdak. De waterberging wordt onder de parkeervoorziening gerealiseerd in de vorm infiltratiekragen. De exacte uitwer-

⁸ Digitale Watertoets, Resultaat van de check gedaan op 1-9-2022

king wordt in afstemming met het waterschap opgesteld. Mochten er te weinig infiltratiemogelijkheden zijn op de locatie dan wordt mogelijk een deel van de erfverharding voorzien van een halfverharding.

Riolering

Bij de nieuwbouw wordt hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Het afvalwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleeringsstelsel in de omgeving.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin is uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per persoon. Op basis van maximaal 22 appartementen en een maximale bezetting van 2 personen/woning, wordt uitgegaan van 44 bewoners. Dit betekent dat er dus $44 \times 120 \text{ liter} = 5.280 \text{ liter}$ per dag wordt geloosd. Aangezien er nu geen gebruik gemaakt wordt van de riolering binnen het plangebied komt dit overeen met een toename van circa $5,3 \text{ m}^3/\text{dag}$. De berekening is gebaseerd op basis van gemiddelden en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Beheer en onderhoud

Het afvalwater komt via het riool in de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Hier zorgt het Waterschap Rijn en IJssel dat het afvalwater wordt gezuiverd, voordat het naar het oppervlaktewater stroomt. Het afvalwater van de 130.000 inwoners van Doetinchem, Oude IJsselstreek en Montferland stroomt naar de rioolwaterzuivering Etten. In het afvalwaterteam Etten werkt Buha, namens gemeente Doetinchem, samen met de andere gemeenten en het Waterschap Rijn en IJssel.

Klimaatadaptatie/Verdroging

Een van de effecten van klimaatverandering is dat er vaker langere periodes zijn van droog en warm weer, alsmede nattere periodes met hevige regenval. Ook in de regio Achterhoek speelt het probleem droogte, hierom is het wenselijk om tijdens droge dan wel natte periodes water vast te kunnen houden in de openbare ruimte. De bodem zelf heeft goede waterretentiemogelijkheden. Maar er moet wel een mogelijkheid zijn tot infiltratie; bij verharde grond is dat niet zomaar het geval. Daarom wordt de verwezenlijking van onverharde grond óf infiltratiemogelijkheden in verharde grond geadviseerd om klimaat- en toekomstgericht te ontwikkelen. Het is daarnaast mogelijk om opvangreservoirs, zoals infiltratiekratten, of waterberging te realiseren. Het verwezenlijken van goede infiltratie heeft daarnaast een positief effect op overstromingen door regenbuien.

Wel blijft er een kleine kans op overstromingen in het gebied. Hierom wordt aanbevolen om zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen, en zo mogelijke toekomstige schade te mitigeren. Een verhoogd vloerpeil t.o.v. de weg, kruipruimteloos bouwen, en een zo groen mogelijk (onverhard) perceel zijn voorbeelden om wateroverlast te voorkomen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en houtopstanden. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing quick scan natuur

Met onderhavig plan wordt bestaand stedelijk gebied in de kern van Gaanderen omgevormd van een tweetal gebouwen naar een appartementencomplex van 22 woningen. In het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving is gekeken naar eventuele gevolgen voor beschermde gebieden, beschermde soorten en houtopstanden, dit is verwerkt in de quick scan natuur⁹.

Beschermde gebieden

In de nabije omgeving zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Het Duitse NSG Grietherorter Altrhein is op 8,5 km afstand het dichtstbij gelegen. De nieuwe woningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd, zodoende kan alleen de toename van wegverkeer zorgen voor uitstoot van stikstof en de aanlegfase van de ontwikkeling kan zorgen voor uitstoot van stikstof. Het aspect stikstof is behandeld in paragraaf 4.9.

Verder blijkt dat het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk Nederland, andere provinciaal beschermde natuur of gemeentelijke groenstructuur valt.



Uitsnede Natuurnetwerk Nederland, planlocatie is rode ster (bron: Atlas leefomgeving)

⁹ SAB. Quick scan natuur, Gaanderen Vulcaanstraat 1-3. 220287, 23 mei 2023



Uitsnede Gelders natuurnetwerk, planlocatie is rode pointer (bron: ruimtelijke plannen)

De provinciale of gemeentelijke bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Beschermde soorten

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg.

Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen van de gierzwaluw en nestplaatsen en essentieel leefgebied van de huismus aanwezig. Deze elementen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nestplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aanwezig blijkt, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk

Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Tenslotte is tijdens het veldbezoek een verblijfplaats van de steenmarter op de zolder van de te slopen woning aangetroffen. Een dergelijke verblijfplaats is wettelijk beschermd. Hiervoor dient derhalve een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden, in combinatie met het treffen van voldoende mitigerende maatregelen. We adviseren om eerst het andere nadere onderzoek uit te voeren, om vervolgens voor alle beschermde elementen in één keer een ontheffing aan te vragen.

Beschermde houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Toetsing nader onderzoek gierzwaluw, huismus en vleermuizen

Uit de quick scan blijkt dat er mogelijk nestplaatsen van de gierzwaluw, nestplaatsen en essentieel leefgebied van de huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Zodoende is er nader onderzoek¹⁰ naar deze soorten uitgevoerd.

Huisumus

In het onderzoeksgebied zijn gedurende het onderzoek geen beschermde nestlocaties van de huismus aangetroffen. In de directe omgeving is één nestlocaties van de huismus aangetroffen. De huismussen buiten het onderzoeksgebied toonde geen binding met de onderzoekslocatie. Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de huismus is uitgesloten.

Gierzwaluw

In het onderzoeksgebied zijn gedurende het onderzoek geen beschermde nestlocaties van de gierzwaluw aangetroffen. In de directe omgeving eveneens geen beschermde nestlocatie van de gierzwaluw aangetroffen. Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de gierzwaluw is uitgesloten.

Vleermuizen

In het onderzoeksgebied zijn geen beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Gedurende de onderzoeken zijn enkele passerende gewone dwergvleermuizen en laatvliegers waargenomen, echter toonde deze exemplaren geen binding met de onderzoekslocatie. In de directe omgeving zijn eveneens geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen is uitgesloten.

¹⁰ Econsultancy. Rapport aanvullend onderzoek Vulcaanstraat 1-3, Gaanderen. 22018.001, 17 november 2023

Op de onderzoekslocatie zijn geen beschermde functies aangetroffen ten aanzien van de huismus, gierzwaluw of vleermuis. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soorten is uitgesloten.

Werkprotocol Steenmarter

Uit de quickscan Wet natuurbescherming blijkt dat op de onderzoekslocatie een beschermde verblijfplaats van de steenmarter aanwezig is. Er is een ecologisch werkprotocol¹¹ opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is gebruik te maken van de reeds verleende ontheffing voor het verjagen van de steenmarter binnen de gemeente Doetinchem (zaak-nummer: 2020-001121). Door gebruik te maken van de ontheffing verplicht de initiatiefnemer zich tot het werken buiten de gevoelige periodes van de beschermde soort, alsmede het treffen van mitigerende maatregelen.

Samenvattend zijn de navolgende acties benodigd volgens het protocol:

- Econsultancy inschakelen bij de start van het ongeschikt maken;
- Tupoleumzuilen plaatsen in de bebouwing buiten de kraamperiode en twee weken voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden;
- Alternatieve verblijfplaats realiseren voor start ongeschikt maken;
- Vrijgave door Econsultancy na afloop van controleronde (enkele dagen na het ongeschikt maken), indien nodig aanvullend ongeschikt maken (maatwerk).

Conclusie

Indien het werkprotocol gevolgd wordt voor de steenmarter zorgt het aspect natuur niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.9 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor “significante negatieve effecten” hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

¹¹ Econsultancy. Ecologisch werkprotocol Steenmarter Vulcaanstraat 1-3, Gaanderen. 22018.002, 17 november 2023

Toetsing

In het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk de mogelijke stikstof-uitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken. Dit is inzichtelijk gemaakt in een onderzoek stikstofdepositie¹² waarvan de conclusies navolgend gegeven zijn.

Aanlegfase

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van 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.

Toetsing

Het plangebied is gelegen op een archeologisch en bouwhistorisch kansrijke locatie. In december 2011 is een archeologisch bureauonderzoek en op 6 januari 2012 een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd¹³. Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast.

Gespecificeerde archeologische verwachting

¹² SAB. Onderzoek stikstofdepositie, Gaanderen Vulcaanstraat 1-3. 220287, 9 november 2023

¹³ Ecosultancy. Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek, Rijksweg – Vulcaanstraat te Gaanderen. 10085956, 20 augustus 2014

Vanwege de ligging op het rivierduin, in de nabijheid van de Holocene riviervlakte, zal het plangebied gedurende het Holoceen een gunstige (tijdelijke) nederzittingslocatie hebben gevormd, met name voor landbouwers. Dit wordt tevens bevestigd door de bekende archeologische waarden in de nabijheid van het plangebied. De kans op het voorkomen van archeologische resten uit de perioden Neolithicum – Nieuwe tijd wordt dan ook hoog geacht. Vanwege het ontbreken van bekende archeologische waarden van jagers/verzamelaars in de omgeving van het plangebied, en de ligging van hogere rivierduinen in de directe nabijheid, wordt de kans op het aantreffen van resten uit de perioden Laat-Paleolithicum – Mesolithicum middelhoog geacht. Archeologische resten worden verwacht in de top van de rivierduinzanden. Indien verstuiving heeft plaatsgevonden ter plaatse van het plangebied, dan zouden archeologische resten jonger dan de verstuiving zich ook in de verstoven zanden kunnen bevinden.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

De aangetroffen bodemopbouw is grotendeels intact en komt overeen met de verwachtingen op basis van het bureauonderzoek. In het opgeboorde sediment zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Conclusie

De gespecificeerde archeologische verwachting kan op basis van de resultaten van het booronderzoek worden bijgesteld, het plangebied kan op grond van dit onderzoek worden vrijgesteld van archeologisch vervolgonderzoek.

Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Doetinchem hiervan per direct in kennis te stellen.

Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond 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 bestemmingsplannen.

Toetsing

Er bevinden zich in het plangebied, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland, geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten. De bestaande woning en het oude postkantoor worden echter aangemerkt als potentieel cultuurhistorisch waardevol. De sloop van de gebouwen is zodoende in principe niet

wenselijk. De realisatie van het appartementencomplex brengt echter een enorme kwaliteitsverbetering met zich mee.

De gebouwen staan al geruime tijd leeg en worden niet meer onderhouden. Door de realisatie van het nieuwe appartementencomplex krijgt het gehele gebied een upgrade en wordt leegstand tegengegaan. Inpassing van de bestaande woning en het oude postkantoor is in het onderhavige plan niet mogelijk. Met het nieuwe gebouw wordt door middel van vormgeving en materialisatie een verwijzing gemaakt naar de cultuurhistorie. Er wordt gebruik gemaakt van oude rode gevelstenen, groen en blauwstaal. Hiermee wordt verwezen naar industriële geschiedenis van Gaanderen. Het belang van het realiseren van de gewenste woningbouw en de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte weegt op deze locatie zwaarder dan het verlies van de potentieel aanwezige cultuurhistorische waarden.

De aanwezige historische wegwijzer welke aanwezig is op de hoek van de Vulcaanstraat en de Rijksweg blijft binnen onderhavig plan behouden.

De kwaliteitsimpuls die de omgeving krijgt en de zojuist genoemde verwijzingen zorgt voor compensatie ten opzichte van het behouden van de vervallen bestaande gebouwen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Met voorliggend plan wordt een appartementencomplex gerealiseerd van maximaal 22 appartementen waarvan 20% in het goedkope segment. Deze ontwikkeling zorgt voor een toename in verkeersintensiteit en benodigde parkeergelegenheid. Binnen de gemeente Doetinchem geldt de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets. Uit de nota blijkt dat Doetinchem valt onder 'Matig stedelijk' en dat de kern Gaanderen gezien wordt als 'Rest bebouwde kom'. De benodigde parkeergelegenheid is gebaseerd op de normen uit de nota en voor de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van de gemiddelde normen zoals gegeven in CROW (versie P381).

Van de 22 appartementen worden 17 woningen beschouwd als dure koopappartement en 5 woningen als goedkopen koopappartement.

Verkeer

De verkeersgeneratie wordt bepaald per woning per etmaal. Voor het dure segment wordt in de CROW een norm gehanteerd van 7,1 bewegingen per woning in 'rest bebouwde kom' in 'matig stedelijk gebied'. Voor het goedkope segment wordt een norm gehanteerd van 5,6. Voor onderhavig plan betekent dat de volgende verkeersgeneratie:

17 dure appartementen	x 7,1 bewegingen	= 120,7 bewegingen
5 goedkope appartementen	x 5,6 bewegingen	= 28 bewegingen

Totaal $120,7 + 28 = 148,7$, afgerond 149 bewegingen per etmaal.

In afbeelding welke reeds is weergegeven in paragraaf 2.2 is een tekening op schaal met kadastrale ondergrond weergegeven. Hierop is de doorkijk naar de Ormellocatie weergegeven en het aantal parkeerplaatsen is verwerkt.

De verkeersgeneratie kan worden opgevangen op de bestaande infrastructuur. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Parkeren

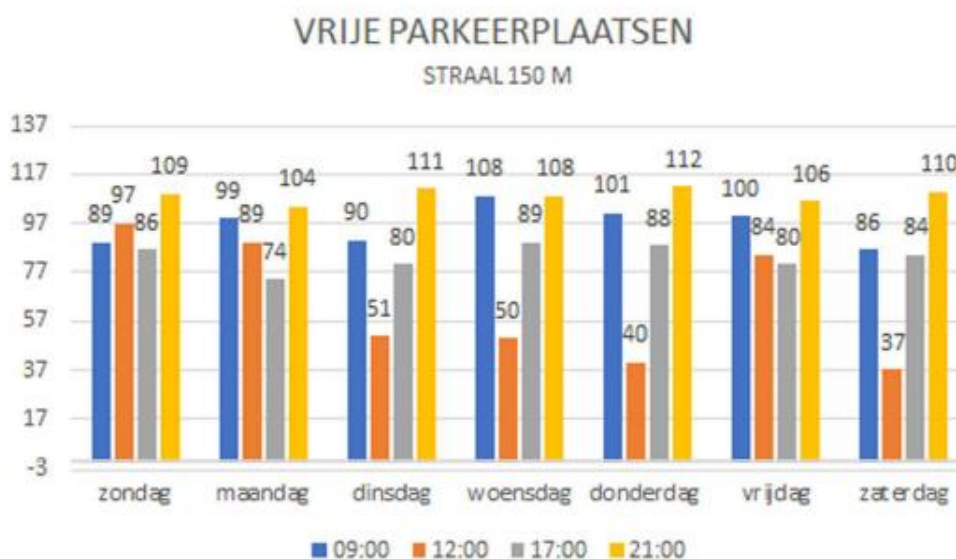
Het benodigde aantal parkeerplekken wordt bepaald per woning. Voor het dure segment wordt in de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets een norm gehanteerd van 2,0 parkeerplaatsen per woning in 'rest bebouwde kom' in 'matig stedelijk gebied'. Voor het goedkope segment wordt een norm gehanteerd van 1,6 parkeerplaatsen. Voor onderhavig plan betekent dat de volgende parkeerbehoefte:

17 dure appartementen	x 2 parkeerplaatsen	= 34 parkeerplaatsen
5 goedkope appartementen	x 1,6 parkeerplaatsen	= 8 parkeerplaatsen

Totaal $34 + 8 = 42$ parkeerplaatsen.

In de nota komt naar voren dat er per woning wordt gerekend met 1 parkeerplaats op eigen terrein. Binnen het plangebied worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen voldoen aan de minimale afmetingen (2,50 x 5,00 m). Als de ontwikkeling op de Ormellocatie wordt opgepakt, zullen minimaal 2 parkeerplaatsen vervallen. Deze worden gecompenseerd op de Ormellocatie. Naast de 30 te realiseren parkeerplaatsen dienen 12 personenauto's in het openbaar gebied te parkeren.

In een straal van 150 meter rond het plangebied zijn 137 bestaande parkeerplaatsen aanwezig. Op 4 verschillende tijdstippen per dag zijn de beschikbare parkeerplekken in een meting opgenomen. Daaruit komt naar voren dat op donderdag 21:00 uur de meeste parkeerplekken (112) bezet zijn. Dit is weergegeven in navolgende tabel.



Op elk moment van de dag zijn er dus $137 - 112 = 25$ vrije parkeerplaatsen beschikbaar. Er is in de directe omgeving van het plangebied dus ruimte voor 12 personenauto's om in het openbaar gebied te parkeren.

Er is in dit specifieke geval sprake van een doelgroep voor deze appartementen (60+), waarbij de kans dat bewoning door alleenstaanden groter is. Daarnaast zit op de huidige functie (postkantoor met woning) ook nog de bestaande parkeercapaciteit, die gesaldeerd mag worden met de nieuwe parkeercapaciteit. Zodoende is de gemeente Doetinchem bereid in te stemmen met het aantal van 30 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat betekent dat voor de overige capaciteit van 12 plaatsen geparkeerd kan worden in openbaar gebied in de omgeving. Als uitgegaan wordt dat de resterende 12 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor bezoekers, is dit acceptabel.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Klimaatadaptatie

Algemeen

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.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Toetsing

Binnen het plangebied wordt een woongebouw gerealiseerd. Zoals eerder in paragraaf 4.7 naar voren is gekomen is er sprake van 2.212 m² aan verhard oppervlak, bestaande uit 942 m² aan bestaand oppervlak en 1.270 m² aan toename in verhard oppervlak. Er dient zodoende $(942 \times 0,02 = 18,84 \text{ m}^3) + (1.270 \times 0,08 = 101,6 \text{ m}^3) = 120,44 \text{ m}^3$. De infiltratievoorziening dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand gelegen te zijn.

Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen in infiltratie- of waterbergende voorzieningen, hiermee wordt wateroverlast tegengegaan in natte periode en door het water vast te houden eveneens droogte tegengegaan in een droge periode. Door het verhard oppervlak te beperken en veel groen aan te leggen en te behouden wordt ingespeeld om hitte tegen te gaan.

Daarnaast is er rekening gehouden met groen, dit vertaald zich binnen de architectuur door een gezamenlijke groene binnentuin, daktuinen, al dan niet gezamenlijk en tevens de groene borders rondom de nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt binnen de parkeerzone groen aangelegd en wordt daar waar mogelijk natuur-inclusieve materialen toegepast.

Conclusie

Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect klimaatadaptatie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Conclusie toetsing aan beleid en regelgeving en milieu- en omgevingsaspecten

Het initiatief betreft:

- het slopen van het postkantoor en de woning
- het realiseren van een woongebouw met 22 appartementen
 - in eerste plaats gericht op de leeftijdsgroep 55/60+
 - 5 appartementen zijn bestemd voor het goedkope segment
 - Binnen het plangebied wordt de parkeervoorziening gerealiseerd.

Beleid en regelgeving

Het initiatief is getoetst aan al de relevante beleidsstukken en regelgeving. Binnen het rijksbeleid is onder andere de ladder voor duurzame verstedelijking positief doorlopen, ook binnen de andere beleidskaders is het initiatief passend. Voor het provinciaal en regionaal beleid is getoetst aan de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland, Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek en de Regionale structuurvisie Achterhoek 2012. Het voorliggende plan is niet in strijd met het provinciaal en regionaal beleid.

Op gemeentelijk niveau is getoetst aan de Structuurvisie Doetinchem 2035, de Woonvisie Doetinchem 2023-2036, waarvoor eveneens de vragenlijst toetsing Woningbouwprojecten Woonvisie gemeente Doetinchem succesvol is doorlopen. Naast het woonbeleid is ook nog getoetst aan de beleidstukken Doetinchem Natuurlijk Duurzaam, Beleidskader Duurzame energieopwekking, Groenstructuurplan Doetinchem 2017, Bomenverordening gemeente Doetinchem 2015 en het Parkeerbeleid. Uit deze toetsing is gebleken dat voorliggend plan niet in strijd is met het gemeentelijk beleid.

Milieu- en omgevingsaspecten

Om de haalbaarheid aan te tonen zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten getoetst. Uit de toetsing blijkt dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er een te hoog gehalte aan barium is aangetroffen. Op basis van het nader onderzoek kan worden gesteld dat er sprake is van met een sterk verhoogd gehalte barium ter plaatse van boring 9 uit het verkennend bodemonderzoek. Omdat er in de afperkende boringen geen sterk verhoogde gehalten zijn aangetroffen, betreft het een beperkte spot van enkele m³'s en is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, gezien minder dan 25 m³ grond is verontreinigd. Derhalve geldt geen saneringsplicht conform de Wet Bodembescherming. Bij eventuele grondwerken dient wel rekening met de verontreiniging te worden gehouden. Indien met de verontreinigde grond wil roeren of ontgraven, dient hiervoor een plan van aanpak worden ingediend bij de gemeente Doetinchem. Naast de gemeente Doetinchem dient ook op grond van de Wet bodembescherming de provincie Gelderland op de hoogte gebracht worden wanneer er werkzaamheden en/of gebruikswijziging plaats vinden, hier valt ook het oppompen/bemaling van grondwater onder. Na goedkeuring op het plan van aanpak en na goedkeuring van de provincie Gelderland kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een te hoge geluidsbelasting op de woningen. De plannen dragen In Niet Betekende Mate bij aan de luchtkwaliteit, ook is er geen sprake van een normoverschrijding van fijnstof. Er worden geen omliggende bedrijven gehinderd en omliggende bedrijven zorgen niet voor hinder op onderhavige ontwikkeling. In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven, er hoeft geen toets aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen plaats te vinden en het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van buisleidingen. De digitale watertoets is doorlopen. Met onderhavig initiatief is er een toename van 700 m² aan verhard gebied. Er dient zodoende $700 \times 0,08 = 56 \text{ m}^3$ aan infiltratievoorziening aangelegd te worden. De infiltratievoorziening dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand gelegen te zijn.

Uit de quick scan natuur blijkt dat er mogelijk nestplaatsen van de gierzwaluw, nestplaatsen en essentieel leefgebied van de huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Alvorens het bestemmingsplan vastgesteld kan worden dient nader onderzoek naar deze soorten zijn uitgevoerd. Daarnaast dient een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd te worden voor de aanwezige verblijfplaats van de steenmarter. In het kader van stikstof wordt geconcludeerd dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

In december 2011 is een archeologisch bureauonderzoek en op 6 januari 2012 een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. De gespecificeerde archeologische verwachting kan op basis van de resultaten van het booronderzoek worden bijgesteld, het plangebied kan op grond van dit onderzoek worden vrijgesteld van archeologisch vervolgonderzoek.

De bestaande woning en het oude postkantoor worden aangemerkt als potentieel cultuurhistorisch waardevol. De gebouwen staan al geruime tijd leeg en worden niet meer onderhouden. De aanwezige historische wegwijzer welke aanwezig is op de hoek van de Vulcaanstraat en de Rijksweg blijft binnen onderhavig plan behouden. De kwaliteitsimpuls die de omgeving krijgt en de zojuist genoemde verwijzingen zorgt voor compensatie ten opzichte van het behouden van de vervallen bestaande gebouwen.

Door de ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename in verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie kan worden opgevangen op de bestaande infrastructuur. Vanwege de realisatie van woningen is er een behoefte van 42 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Naast de 30 te realiseren parkeerplaatsen dienen 12 personenauto's in het openbaar gebied te parkeren. In een straal van 150 meter rond het plangebied zijn 137 bestaande parkeerplaatsen aanwezig. Op 4 verschillende tijdstippen per dag is een meting opgenomen naar de beschikbare parkeerplekken. Er is in de directe omgeving van het plangebied dus ruimte voor 12 personenauto's om in het openbaar gebied te parkeren.

Aan de hand van het provinciale beleid is er getoetst aan waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte binnen het aspect klimaatadaptatie, daaruit komt naar voren dat het aspect klimaatadaptatie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag behelst tevens eventuele planschade. Een planschade risico analyse zal worden opgesteld.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Het project zelf wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening en de anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Er wordt een planschaderisicoanalyse uitgevoerd waarin inzicht wordt gegeven in de mogelijk te verwachten financiële schade in de omgeving waar de planologische wijziging plaatsvindt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.2.2 Omgevingsdialoog

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is de buurt op de hoogte gebracht van onderhavige ontwikkeling. Op 18 mei 2022 is een omgevingsdialoog gehouden in de vorm van een inloopmiddag. Op deze inloopmiddag zijn de geïnteresseerde voorgelicht in de beoogde plannen voor de locatie. De aanwonende aan de Leuverinkstraat hebben gevraagd naar aanpassingen bij hun achterpaden. Op 2 mei 2023 hebben initiatiefnemer en de gemeente besproken dat aan de achterzijde van de tuinen een

strook van 1 meter beschikbaar wordt gesteld, die samen met de burens wordt ingevuld.

Naast het omgevingsdialoog is er in een eerder stadium ook al intensief contact geweest met de dorpsraad. Dit contact is tijdens de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure instant gehouden. Uit het contact met de dorpsraad en de reacties uit het omgevingsdialoog blijft dat er zeker maatschappelijk draagvlak is voor onderhavige ontwikkeling. Wel heeft de buurt vragen gesteld over de inrichting van het buitenterrein.

6.2.3 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.