

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**Buitenplaats Park Ruimzicht  
Doetinchem**

## Inhoudsopgave

|                    |   |           |
|--------------------|---|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b> .....  | <b>4</b>  |
| 1.1                | Aanleiding.....   | 4         |
| 1.2                | Ligging en begrenzing plangebied .....                                | 4         |
| 1.3                | Geldende juridisch-planologische regeling .....                       | 6         |
| 1.4                | Leeswijzer .....  | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Planbeschrijving</b> .....   | <b>8</b>  |
| 2.1                | Historische en huidige situatie .....                                 | 8         |
| 2.2                | Toekomstige situatie.....   | 12        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader</b> .....   | <b>18</b> |
| 3.1                | Inleiding.....  | 18        |
| 3.2                | Rijksbeleid.....  | 20        |
| 3.3                | Provinciaal beleid .....  | 22        |
| 3.4                | Regionaal beleid.....   | 24        |
| 3.5                | Gemeentelijk beleid.....  | 26        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Haalbaarheid</b> .....   | <b>41</b> |
| 4.1                | Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht..... | 41        |
| 4.2                | Bodem.....  | 44        |
| 4.3                | Akoestiek .....   | 45        |
| 4.4                | Luchtkwaliteit.....   | 48        |
| 4.5                | Externe veiligheid.....   | 49        |
| 4.6                | Bedrijven en milieuzonering.....                                      | 52        |
| 4.7                | Ecologie .....  | 54        |
| 4.8                | Water.....  | 61        |
| 4.9                | Ontpofbare oorlogsresten .....  | 67        |
| 4.10               | Archeologie en cultuurhistorie .....                                  | 67        |
| 4.11               | Verkeer en parkeren.....  | 74        |
| 4.12               | Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....                  | 77        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Conclusie</b> .....  | <b>78</b> |

## **Bijlagen**

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Bijlage 1</b>  | <b>Inrichtingstekening</b>                     |
| <b>Bijlage 2</b>  | <b>Verkennd bodemonderzoek</b>                 |
| <b>Bijlage 3</b>  | <b>Akoestisch onderzoek</b>                    |
| <b>Bijlage 4</b>  | <b>Quickscan Wet natuurbescherming</b>         |
| <b>Bijlage 5</b>  | <b>Aerius-berekening</b>                       |
| <b>Bijlage 6</b>  | <b>Bomen Effect Analyse</b>                    |
| <b>Bijlage 7</b>  | <b>Digitale watertoets</b>                     |
| <b>Bijlage 8</b>  | <b>Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten</b> |
| <b>Bijlage 9</b>  | <b>Archeologisch vooronderzoek</b>             |
| <b>Bijlage 10</b> | <b>Verslag omgevingsdialoog</b>                |

## **Hoofdstuk I Inleiding**

### ***1.1 Aanleiding***

Voornemen is om aan de oostkant van de Monumentale Villa Ruimzicht in de gemeente Doetinchem De Buitenplaats te ontwikkelen. De Buitenplaats heeft de ambitie een voorbeeldfunctie te vervullen en een visitekaartje te zijn voor Doetinchem op het gebied van duurzaamheid en voedseducatie. De ontwikkeling zal bestaan uit een stadslandbouw (moestuin, voedselbos, park, een verwarmde kas met gereedschapskamer), zes eco-lodges, een paviljoen en een woning ten behoeve van toezicht en beheer van de stadslandbouw. In dit nieuwe concept is ruimte om te leren, te koken, te experimenteren, te ontdekken, te ervaren en samen te komen. En niet in de laatste plaats een fijne plek voor buurtbewoners om te wandelen en gebruik te maken van het voedselbos.

De realisatie van De Buitenplaats is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal daarom herzien moeten worden. Een bestemmingsplan kan alleen worden herzien als de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet is opgenomen in voorliggend document.

### ***1.2 Ligging en begrenzing plangebied***

Het plangebied ligt globaal tussen Villa Ruimzicht (Ruimzichtlaan 150), het Rietveld Lyceum (Kruisbergseweg 4) en de Haareweg in Doetinchem. Kadastraal gaat om een gedeelte (circa 1,5 hectare) van perceel Ambt-Doetinchem, sectie O, nummer 1310.

Op de volgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven met een blauw kader.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (blauw omljnd)



Figuur 2 Begrenzing plangebied (blauw omljnd)

### 1.3 Geldende juridisch-planologische regeling

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied - 2021' (vastgesteld op 24 juni 2021)<sup>1</sup>. In dit plan is aan de locatie grotendeels de bestemming '[Groen](#)' toegekend. Hierbinnen is voor het plangebied het volgende gebruik toegestaan:

- structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
- fiets- en wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- kunstobjecten;
- bestaande inritten;
- straatmeubilair en speeltoestellen;

met bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.



Figuur 3 Overzicht van geldende enkelbestemmingen (plangebied met blauw aangegeven)

<sup>1</sup> De informatie rondom de dubbelbestemmingen en paraplubestemmingsplannen zijn verwerkt in de paragrafen 4.5 (externe veiligheid), 4.10.1 (archeologie) en 4.11 (parkeren).

Daarnaast geldt voor een gedeelte de bestemming '[Wonen](#)'. Hierbinnen zijn maximaal 36 wooneenheden met bijbehorende tuinen/erven (met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen) toegestaan, waarbij in het middengedeelte via een functieaanduiding een ondergrondse parkeergarage is toegestaan. In het verleden is voor deze locatie sprake geweest van de bouw van luxe appartementengebouwen, maar dit is uiteindelijk niet gerealiseerd.

Omdat de stadslandbouw met het paviljoen, de eco-lodges en de woning niet zijn toegestaan binnen de huidige bestemming 'Groen', kan er op grond van het geldende bestemmingsplan geen medewerking verleend worden aan de beoogde ontwikkeling. Er is daarom een verzoek ingediend bij de gemeente om het bestemmingsplan te herzien.

Een bestemmingsplan kan alleen worden herzien als de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet is opgenomen in voorliggend document.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de historische, huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van de verschillende overheden beschreven en de doorwerking hiervan in het voorliggende plan. In hoofdstuk 4 worden de milieutechnische, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 5 geeft een samenvatting en bevat de voorwaarden waaronder medewerking verleend kan worden.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Historische en huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de wijk de Happert. Dit gebied wordt omsloten door de Haareweg en de Kruisbergseweg. Aan deze twee wegen is deels sprake van historische lintbebouwing. Deze is later verder volgebouwd met woningen. Aan de Haareweg is sprake van enige functiemenging.

Meest kenmerkend voor het zuidelijke deel van de buurt is Villa Ruimzicht. Ruimzicht was, voordat het huidige hoofgebouw in 1853 werd gebouwd een boerenlandhuis met drie hectare land. In 1868 werd het landhuis aangekocht door dominee Van Dijk, die er een predikantenopleiding begon. Het pand was tot 1952 in gebruik als internaat voor van de Latijnse School. Door toename van het aantal leerlingen werd het in 1872 verbouwd en in 1885 uitgebreid tot de huidige vorm. Het omliggende park kreeg een educatieve functie als arboretum. In de 'achtertuin' van de villa werd in de jaren zestig van de vorige eeuw een schoolgebouw gerealiseerd, de villa is toen ook in gebruik geweest door de school. Villa Ruimzicht is in het begin van de 21e eeuw volledig gerenoveerd en verbouwd tot hotel/restaurant.

Navolgende afbeeldingen geven een beeld van de historie (topografische kaarten van 1900, 1975 en 2020).



Figuur 4 Topografische kaart 1900 (plangebied blauw omlijnd)





Figuur 5 Topografische kaart 1975 (plangebied blauw omlijnd)



Figuur 6 Topografische kaart 2020 (plangebied blauw omlijnd)

Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de bomenlaan van het arboretum (onderdeel van het rijksmonument 'Ruimzicht' met complexnummer 513125), aan de oostzijde ligt de Haareweg. Aan de noordzijde ligt het overige deel van het park dat o.a. gebruikt wordt door het Rietveld Lyceum voor buitensport.



Figuur 7 Luchtfoto (blauw omlijnd het plangebied)



Figuur 8 Zicht vanaf de Haareweg (van links naar rechts: richting zuidwest, richting west, richting noordwest)

Het plangebied is in gebruik als park. Aan de zuidzijde staat een speeltoestel (zie afbeelding op de volgende pagina), aan de noordzijde ligt een verharding die gebruikt wordt voor sporten. Aan de kant van de Haareweg loopt een voetpad, tussen dit voetpad en de Haareweg staan langs de weg esdoorns en zomereiken. Deze zijn onderdeel van de groenstructuur in de wijk en vallen buiten het plangebied.



Figuur 9 Zicht vanuit de zuidzijde op het plangebied

In het plangebied zelf staan (naast de laan met lindes aan de westzijde die onderdeel is van het arboretum) vijf bomen, zie onderstaande afbeelding voor de ligging.



Figuur 10 Bestaande bomen in het plangebied (gebied is blauw omlind)

## 2.2 Toekomstige situatie

Voornemen is om aan de oostkant van de Monumentale Villa Ruimzicht in de gemeente Doetinchem 'De Buitenplaats' te ontwikkelen. De Buitenplaats heeft de ambitie een voorbeeldfunctie te vervullen en een visitekaartje te zijn voor Doetinchem op het gebied van duurzaamheid en voedseducatie. De ontwikkeling zal bestaan uit stadslandbouw (een moestuin, voedselbos, park, een verwarmde kas met gereedschapskamer), zes eco-lodges, een paviljoen en een woning ten behoeve van toezicht en beheer van de stadslandbouw.

De kernactiviteiten van De Buitenplaats bestaan uit educatie, teelt, distributie en verkoop van groenten, verbinden, versterken van het lokale ecosysteem, overnachten en bijeenkomsten, workshops en receptie locatie. In dit nieuwe concept is ruimte om te leren, te koken, te experimenteren, te ontdekken, te ervaren en samen te komen. En niet in de laatste plaats een fijne plek voor buurtbewoners om te wandelen en gebruik te maken van het voedselbos.

De stadslandbouw valt onder 'Stichting De Groenkamer in de Achterhoek' (hierna: de Stichting) en is de kern van De Buitenplaats. Gestart wordt met educatie, teelt, distributie en verkoop van groenten (met name door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt). Bij de ingang van het terrein komt een woning ten behoeve van toezicht en beheer van het terrein. In een volgende fase worden overnachten in de eco-lodges en bijeenkomsten in het paviljoen toegevoegd, beiden vanuit het concept om het lokale ecosysteem te verbinden en te versterken.

De terreininrichting is zichtbaar op de afbeelding op de volgende pagina, een grote versie is opgenomen in bijlage I. Het terrein wordt voor auto- en fietsverkeer ontsloten via de Haareweg. Voor meer informatie over de parkeerbalans zie paragraaf 4.11. Voetgangers hebben naast de toegang via de Haareweg ook de mogelijkheid om het gebied te bereiken via de westzijde. De Buitenplaats is vrij toegankelijk en is een genot om doorheen te wandelen. Een park vol belevenis waar Doetinchem trots op is.



Figuur 11 Inrichtingstekening Buitenplaats Park Ruimzicht

De nieuwe inrichting van het terrein bestaat uit de volgende onderdelen.



Figuur 12 Deelgebieden De Buitenplaats

## Stadslandbouw

Gebruiksoppervlak: circa 1,2 hectare

Oppervlak gebouwen: circa 215 m<sup>2</sup> kas

De kas en moestuin van stichting de Groenkamer liggen op loopafstand van het stadscentrum van Doetinchem. De locatie is makkelijk toegankelijk. Zowel laagdrempelig in de zin dat de Stichting iedereen de gelegenheid wil geven om te komen kijken en genieten als in de zin goed bereikbaar lopend, per fiets en auto (Incl. oplaadpunt). Hierdoor is de locatie letterlijk de springplank van stad naar platteland en vice versa. De Groenkamer vormt met haar locatie de brug tussen stad en platteland. Daar waar de eindconsument geen kijkje achter de schermen krijgt bij aankoop van eten in de supermarkt, krijgt de consument bij de Groenkamer deze mogelijkheid wel.

De informatie varieert en is toegespitst op de doelgroep. Denk hierbij aan:

- Lagere en middelbare scholieren, leren wat je allemaal kan eten van wat er allemaal in de buurt groeit en waar voedsel vandaan komt;
- Leerling koks, hoe groeien gewassen, wanneer teel je deze en hoe doe je dat?
- Zakelijke gasten die komen vergaderen tonen we technische innovaties van regionale agrariërs ter inspiratie;
- Hotelgasten zien hoe het lekkers dat zij op hun bord krijgen op een eerlijke wijze wordt gekweekt. Dit gebeurt in proeftuinen van onze samenwerkingspartners op ons terrein;
- Buurtbewoners ervaren de grote variëteit aan lekkernij uit het voedselbos.

De kas (deels onderkelderd) dient modulair te zijn en indien mogelijk reeds gebruikt.



Figuur 13 Impressie met links het paviljoen en rechts de kas

De Buitenplaats streeft naar een economisch rendabele onderneming, zodat zij financieel onafhankelijk kan functioneren. De inkomsten worden gegenereerd door horeca in het paviljoen, het aanbieden van overnachtingen in ecologisch ingerichte lodges en de verkoop van voedsel aan horeca en de particulier. Zonder winstoogmerk zal de Stichting blijven investeren in meervoudige waarde creatie.

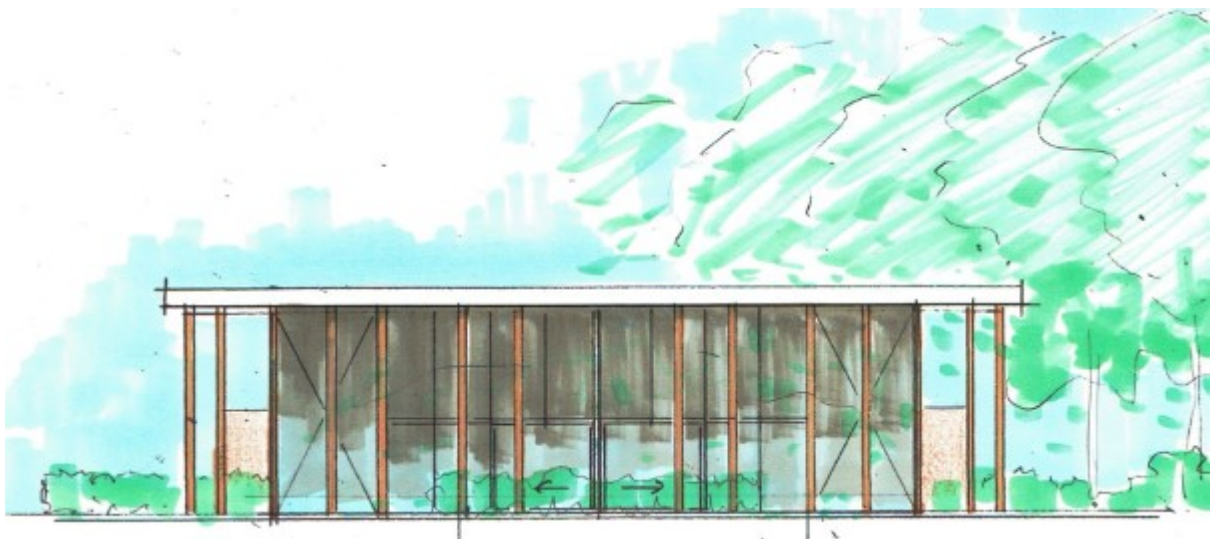
### **Paviljoen (blauw in figuur 12)**

*Gebruiksoppervlak:* 548 m<sup>2</sup>

*Oppervlak gebouwen:* 350 m<sup>2</sup>

Het paviljoen is onderdeel van Villa Ruimzicht en zal na voltooiing van Stadslandbouw gebouwd worden. Het paviljoen is de plaats waar alles samenkomt. Een plek waar het draait om food, lokale producten, leren, genieten, ontmoeten en verbinden. Je kunt er koken, kennis delen, ontmoeten en inspiratie opdoen. Alle activiteiten in het paviljoen zijn gelieerd aan de visie van De Buitenplaats. Als voorbeeld zijn vergaderingen of recepties mogelijk in verbinding met Stadslandbouw. Hiermee is het paviljoen geen horecagelegenheid zoals Villa Ruimzicht. Echter het is nadrukkelijk wel de plaats waar aan de voorkant de publieke en private sector enthousiast gemaakt wordt voor de visie van de Buitenplaats. Het zijn ook deze (economische) groepen die de motor van de Stichting draaiende moet houden. Het Paviljoen biedt daarom ruimte voor groepen mensen en is voor horeca alleen geopend in combinatie met Stadslandbouw. Hiervoor wordt geluid en de tijden van bijeenkomsten beperkt.

De keuken is het centrale punt met een pan soep op het vuur als voorbeeld voor de verse producten die door de Stichting hier verkocht worden. Hiermee zijn de werkzaamheden direct zichtbaar voor de bezoekers van het paviljoen. In overleg wordt het Paviljoen beschikbaar gesteld voor de Stichting.



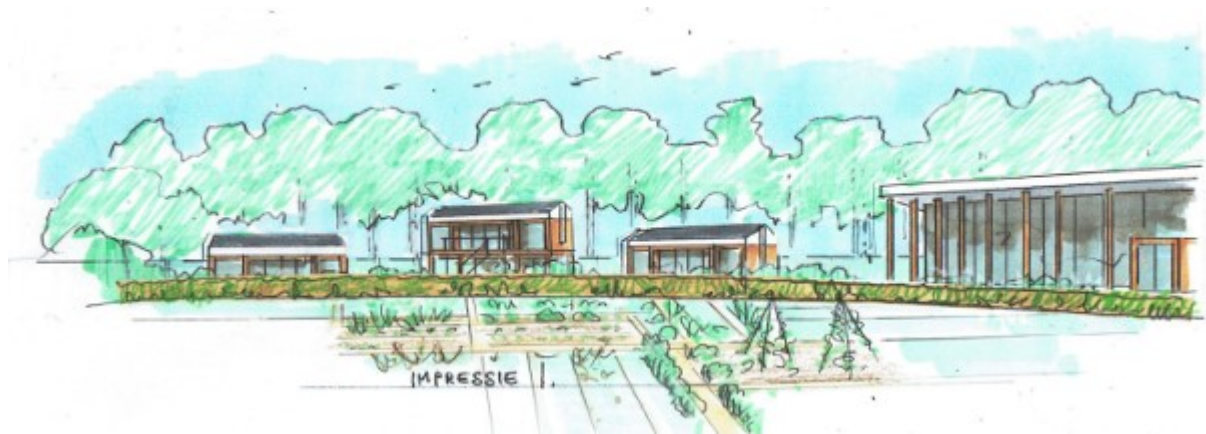
*Figuur 14 Impressie rechter zijgevel paviljoen (zijde Haareweg)*

### **Eco-lodges (oranje in figuur 12)**

Gebruiksoppervlak: 900 m<sup>2</sup>

Oppervlak gebouwen: 216 m<sup>2</sup> (6 eco-lodges van maximaal 36 m<sup>2</sup> per eco-lodge)

Mensen hebben steeds meer aandacht voor duurzaam wonen in een rustige en natuurlijke omgeving. Een verblijf in de eco-lodge inspireert en geeft gasten een beleving van één met de natuur.



Figuur 15 Impressie met links de eco-lodges (hoge en lage variant) en rechts het paviljoen

De eco-lodge heeft als doel om een verandering in gang te zetten in overnachten op een toekomstbestendige wijze. Maar ook gasten de gelegenheid te geven om Stadslandbouw echt te beleven. De eco-lodges zijn een verlengde van Hotel Villa Ruimzicht. Echter hiermee wordt wel een nieuwe doelgroep aangeboord. Een midweek of lang weekend komt steeds vaker voor. Het gaat hier niet om permanente bewoning. Parkeren kan op het terrein bij de entree of op de parkeerplaats van Villa Ruimzicht.

### **Woning (geel in figuur 12)**

Gebruiksoppervlak: 620 m<sup>2</sup>

Gebouwen: Inhoudsmaat van de woning maximaal 600 m<sup>3</sup>, oppervlak bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m<sup>2</sup>

Uit onderzoek bij andere stadslandbouwlocaties kwam naar voren dat toezicht door aanwezigheid van mensen die dag en nacht in de buurt zijn een vereiste is. Het open karakter van De Buitenplaats vraagt een passend toezicht op het terrein zelf. Aan de kant van de Haareweg komt daarom een ecologisch schuurwoning. Met dit type woning wordt de geschiedenis herhaald. De boerderij in park Ruimzicht was de start voor de komst van Villa Ruimzicht. Een schuurwoning past in dit verhaal en in het totaalbeeld van De Buitenplaats van Park Ruimzicht. De woning (die wordt onderkelderd) is ondergeschikt aan het geheel waardoor de kernactiviteiten tot hun recht komen. Op de beheerderswoning is een woonbestemming van toepassing.





Figuur 16 Impressie met links de kas en rechts de woning met bijgebouw (dat mogelijk als mantelzorgwoning wordt benut).

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

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

- Nationale Omgevingsvisie (NOVI), Rijksoverheid, vastgesteld d.d. 11 september 2020;
- structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Rijksoverheid, inwerking getreden d.d. 13 maart 2012;
- besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Rijksoverheid, vastgesteld d.d. 22 augustus 2011 (inclusief de latere aanvullingen);
- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld d.d. 29 juni 2016;
- regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, Regio Achterhoek, vastgesteld d.d. 26 april 2012;
- Erfgoedverordening 2013, vastgesteld d.d. 30 mei 2015;
- Cultuurhistorie Doetinchem Nota Continuïteit in Karakter, vastgesteld d.d. 21 september 2017;
- (Para)commercie in de horeca, vastgesteld d.d. 23 april 2013;
- Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek, vastgesteld d.d. 24 september 2015;
- Beleidskader Bedrijventerreinen in Verandering (BIVA), vastgesteld d.d. 27 juni 2019;
- Beleidskader Speelautomatenbeleid, vastgesteld d.d. 12 september 2009;
- Motorbrandstoffenverkooppunten, vastgesteld d.d. 28 oktober 1999;
- Nota prostitutiebeleid, vastgesteld d.d. 19 juni 2019;
- Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek, vastgesteld d.d. 27 juni 2019;
- Terrassenbeleid, gemeente Doetinchem, vastgesteld 5 maart 2013;
- Standplaatsenbeleid 2011, vastgesteld d.d. 22 november 2011;
- Beleidskader duurzame energieopwekking, vastgesteld d.d. 25 april 2019;
- Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder, vastgesteld d.d. 15 juli 2008;
- Grondopstelling van zonnepanelen bij woningen, vastgesteld d.d. 19 juni 2018;
- Planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021, vastgesteld d.d. 8 juli 2021;

- Beleidsregel Plussenbeleid Doetinchem 2019, vastgesteld d.d. 29 mei 2019;
- Notitie wonen landelijk gebied, vastgesteld d.d. 17 december 2020;
- Doetinchem in vorm, vastgesteld d.d. 12 april 2017;
- Notitie Evenementenbeleid 2017-2020, vastgesteld d.d. 10 november 2016;
- Reclame sportvelden, vastgesteld d.d. 12 december 2006;
- Vrijetijdsagenda Achterhoek 2020-2030, vastgesteld d.d. 7 juli 2020;
- Mobiliteitsvisie 2016-2026, vastgesteld d.d. 3 november 2016;
- Landschapsonwikkelingsplan LOP+, vastgesteld d.d. 24 april 2008;
- Bestemming wonen en zorg, vastgesteld d.d. 25 januari 2018;
- Beleidskader huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Doetinchem, vastgesteld d.d. 31 oktober 2019;
- Beleidsregel Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem 2021, vastgesteld d.d. 30 september 2021;
- Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouwlocaties Achterhoek, vastgesteld d.d. 26 september 2019;
- Planologisch beleid, laatst vastgesteld d.d. 5 november 2020;
- Notitie wonen landelijk gebied, vastgesteld d.d. 17 december 2020;
- Beleidsregels zelfbewoningsplicht overheden, vastgesteld d.d. 25 november 2021;

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan. Het beleid wat wel van invloed is op de ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 De Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omschrijft de ladder als volgt:

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

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

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

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

### Onderzoek

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

De beoogde stadslandbouw met lodges, paviljoen en woning valt niet onder de definities van een bedrijventerrein, kantoren of detailhandel. Daarmee blijft over of het valt onder 'andere stedelijke voorzieningen'. Daarbij wordt gekeken of het om een 'nieuwe' stedelijke voorziening gaat: welke toename is er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid aanwezig om binnen een woonbestemming van circa 3.600 m<sup>2</sup> maximaal 36 dure appartementen te realiseren. Buiten de woonbestemming zijn binnen de bestemming 'Groen' o.a. groenvoorzieningen, extensieve dagrecreatie, mogelijkheden voor ontmoeting en spelen, fiets- en wandelpaden en verhardingen (niet zijnde parkeervoorzieningen) toegestaan. Verhardingen t.b.v. sporten zijn hierbinnen toegestaan,

waarvan circa 800 m<sup>2</sup> ook feitelijk aanwezig is (circa 740 m<sup>2</sup> hiervan ligt in de groenbestemming). Als de woonbestemming en de bestaande verharding binnen de groenbestemming bij elkaar op worden geteld, dan komt het (op grond van het huidige bestemmingsplan toegestane) stedelijke gebruik uit op 4.340 m<sup>2</sup>.

Bij de nieuwe ontwikkeling komt er gebruikspcelen voor circa 548 m<sup>2</sup> paviljoen, 900 m<sup>2</sup> eco-lodges en 620 m<sup>2</sup> voor de woning. Circa 1.900 m<sup>2</sup> gaat gebruikt worden voor de ontsluiting en het parkeren. Het overige gedeelte wordt gebruikt voor stadslandbouw, waarvan circa 350 – 400 m<sup>2</sup> bebouwd of verhard wordt. In de nieuwe situatie komt het stedelijk gebruik (400 m<sup>2</sup> verharde delen stadslandbouw + paviljoen + lodges + woning + parkeren/ontsluiting) uit op 4.368 m<sup>2</sup>.

Daarmee is in de nieuwe situatie sprake van een geringe toename van 28 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie. Uit een [overzichtsuitspraak](#) van de Raad van State volgt, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Conclusie is dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, daarmee kan een verdere toetsing aan de Ladder achterwege blijven. Daarnaast wordt het effect op de omgeving hoofdzakelijk bepaald door de verkeersbewegingen (qua milieufstanden wordt voldaan aan de richtlijnen, zie paragraaf 4.6). De toename van verkeer (zie paragraaf 4.11) ten opzichte van de bestaande verkeersbewegingen in de directe omgeving is zeer gering. Daarmee zorgt het project naar aard en omvang voor een te kleine afwijking ten opzichte van de huidige situatie om alsnog te kunnen spreken van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling.

## **Conclusie**

Op grond van bovenstaande is de conclusie dat er aanleiding is om de activiteiten te zien als stedelijke ontwikkeling, maar dat er onvoldoende aanleiding is om in vergelijking met de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder is daardoor niet van toepassing.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland**

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

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

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat;
- Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

#### **Onderzoek en conclusie**

De ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld sluit aan op de ambities rondom, biodiversiteit en de woon- en leefomgeving. De Buitenplaats werkt met diverse partijen samen aan een betere balans tussen de voedselproductie, natuurwaarden, lucht- en bodemkwaliteit en het terugdringen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen door kennis over biologische voedselproductie te delen. De ontwikkeling draagt bij aan een goede kwaliteit van de leefomgeving en gezondheid door o.a. voedseleducatie en de locatie toegankelijk te houden voor buurtbewoners die er willen wandelen. Er zijn geen specifieke beleidsthema's (als uitwerking van de omgevingsvisie) van toepassing voor de locatie. Voor het overige staan in de Omgevingsvisie geen specifieke ontwikkelingen beschreven die betrekking hebben op de locatie.

### 3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. Nadien is de verordening een aantal keren op onderdelen geactualiseerd. Getoetst is aan de geconsolideerde versie van 14 januari 2023. In de omgevingsverordening zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd.

#### Onderzoek en conclusie

In artikel 2.2 staat een instructieregel voor de doorwerking van de regionale woonagenda. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een vastgestelde regionale woonagenda. Voor de locatie is de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 van toepassing (zie paragraaf 3.4.1). Daarin is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling past binnen het woningbouwbeleid.

In artikel 2.65b zijn regels opgenomen over klimaatadaptatie bij nieuwe ontwikkelingen. Deze informatie is ten aanzien van de waterhuishouding terug te vinden in paragraaf 4.8 van deze ruimtelijke onderbouwning. Aanvullend op de watertoets is gekeken naar andere gevolgen door klimaatveranderingen. Hierbij is gebruik gemaakt van de [Klimaatatlas Doetinchem](#).

Op onderstaande afbeelding is het projectgebied en de beoogde bebouwing over de hittekaart gelegd. De afbeelding geeft aan in welke gebieden het op warme dagen extra heet aanvoelt, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van veel bebouwing en verharding. Ook zijn de koelere plekken in de omgeving zichtbaar, zoals wegen met laanbeplanting, parken en bosgebieden.



Figuur 17 Uitsnede Klimaatatlas Doetinchem (hittestress)

De rode vlek komt door de huidige verharding die in het plangebied ligt (sportveld). Deze wordt verwijderd. Er komt nieuwe verharding in het plangebied, maar hierlangs komen bomen om de hittestress te beperken. Om hittestress in de nieuwe gebouwen te voorkomen komen er groene daken en gevels, wordt bij de positionering van verblijfs- en werkruimtes rekening gehouden met de zoninstraling en worden natuurlijke ventilatie en buitenzonwering toegepast.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **3.4.1 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030**

De vorige regionale woonagenda (2015) ging uit van een krimpscenario. De bevolking in de Achterhoek neemt inmiddels toe en ook de woonbehoeftes veranderen. Er komen meer ouderen, kleine huishoudens en starters vinden moeilijk een plek op de woningmarkt. Alle redenen om het bestaande beleid op wonen te actualiseren en doelstellingen aan te passen. De nieuwe agenda (door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld op 2 maart 2023) kent vier programmalijnen:

1. Vergroten woningvoorraad en versnelling productie
2. Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad
3. De Achterhoek, een plek voor iedereen
4. Wonen als integrale gebiedsopgave

In deze programmalijnen wordt aandacht besteed aan versnelling van de woningbouw, betaalbaar en levensloopbestendig wonen, duurzaam bouwen, woonvoorzieningen voor alle doelgroepen en het nog meer toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. De nieuwe woonagenda legt verbanden naar ruimtelijke opgaven en woonbehoeftes zowel op het lokale als op het regionale niveau. De woonbehoeftes zijn in beeld gebracht en gekoppeld aan demografische ontwikkelingen maar ook aan de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio en de woonbehoeftes die daaruit voortkomen. Meer dan voorheen is wonen een onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling waarin factoren als toekomstbestendig en duurzaam bouwen, klimaat en energietransitie, water en bodem belangrijke factoren zijn.

#### **Onderzoek en conclusie**

Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van een woning ten behoeve van toezicht en beheer van de stadslanbouw. Door het nieuwe bestemmingsplan vervalt de geldende bestemming Wonen, waarbinnen 36 appartementen mogelijk waren. Het aantal te ontwikkelen woningen neemt daarmee af.



### **3.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027**

Het waterschap Rijn en IJssel brengt in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (d.d. 13 januari 2022) tot uitdrukking hoe zijn haar rol in de omgeving ziet als doorvertaling van de Watervisie 2030. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de contouren van de ambities van het Waterschap Rijn en IJssel opgenomen om daar samen met partners invulling aan te gaan geven. Daarmee wordt duidelijk welke richting en positie het waterschap inneemt om beleidsdoelen na te streven en op welke manier de daadwerkelijke uitvoering plaatsvindt. De werkzaamheden, boven op de wettelijke taken van het waterschap, zijn gevat in 4 thema's:

- Klimaatrobuust gebied: gericht op het jaarrond bereiken van een optimale balans tussen te nat en te droog en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.
- Veilig gebied: gericht op de bescherming tegen hoog water als randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken.
- Circulaire economie en energietransitie: gericht op het zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering door grondstofbehoefte te beperken en emissie van broeikasgassen te verminderen.
- Gezonde leefomgeving: gericht op het zorgen voor een schoon en gezond watersysteem voor mens en natuur, waarbij het water geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en geen risico's op levert voor de volksgezondheid.

### **Onderzoek en conclusie**

Het plangebied bevindt zich niet in een zone waarvoor het Waterschap Rijn en IJssel specifieke opgaven of beperkingen heeft geformuleerd in het waterbeheerprogramma. In paragraaf 4.8 wordt verder ingegaan op de uitgevoerde watertoets.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035**

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

1. beherend ontwikkelen van stad en land;
2. kwaliteit en beleving;
3. economische kansen;
4. Doetinchem en haar omgeving.

De komende jaren houdt Doetinchem zich bezig met de volgende overkoepelende opgaven:

- acupunctuur in de stad;
- beleef het land;
- ruimte voor het water;
- de groene waas.

### **Onderzoek en conclusie**

De Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente bevat geen specifieke voorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied. In algemene zin sluit het project aan op het thema 'kwaliteit en beleving' en de opgave 'accupunctuur in de stad'. Het beleid biedt op de locatie ruimte voor particuliere initiatieven die de groene structuur versterken vanuit een rustige en overzichtelijke verblijfskwaliteit.

### **3.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam**

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

Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken.

De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

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

#### **Onderzoek en conclusie**

Op de daken van de nieuwbouw worden zonnepanelen geplaatst en de nieuwbouw wordt gasloos gebouwd. Het plan laat zien hoe gezond voedsel verantwoord kan worden geproduceerd in de eigen omgeving. Er is samenwerking gezocht met de scholen en het is de bedoeling dat er les wordt gegeven over verantwoorde productie van voedsel. Het plan draagt bij aan duurzame productie van voedsel. Er zijn geen / minder transportbewegingen nodig om het voedsel bij de consument te brengen. Bij de teelt worden geen chemische bestrijdingsmiddelen benut.

### **3.5.3 Waterplan Doetinchem**

De klimaatsverandering en de druk op de beschikbare ruimte hebben ertoe geleid dat de visie op water de laatste jaren sterk is gewijzigd. Water wordt steeds meer gezien als een mede ordenend principe in de planvorming naast ruimtelijke, ecologische, economische en civieltechnische afwegingen. Integraal waterbeheer moet zorgen voor een hogere kwaliteit van de omgeving. Deze ontwikkelingen vragen om een integrale visie op hoe om te gaan met water in het stedelijk en buitengebied van Doetinchem. Deze visie dient als uitgangspunt voor de nieuwe woon- en werkgebieden en is richtinggevend voor toekomstige activiteiten en projecten.

#### **Onderzoek en conclusie**

Voor de beoogde ontwikkeling is het proces van de watertoets doorlopen (zie paragraaf 4.8.2). Beheer van groen en verhardingen vindt plaats zonder bestrijdingsmiddelen en de nieuwbouw wordt duurzaam gerealiseerd. Hiermee sluit het plan aan op de uitgangspunten van het gemeentelijke waterplan.

### **3.5.4 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020**

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

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

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

## Onderzoek en conclusie

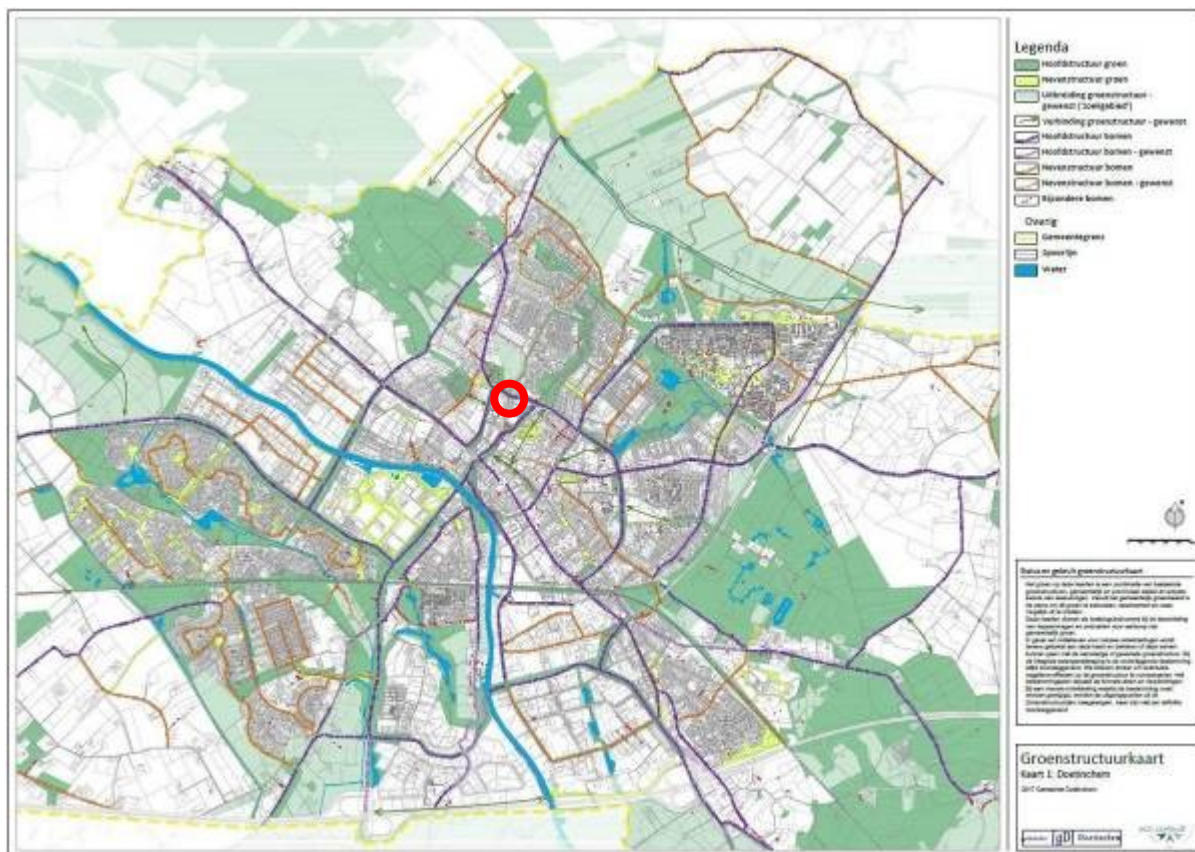
Het plan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan. Hemelwater wordt waar mogelijk vastgehouden op eigen terrein, zodat het ingezet kan worden voor de stadslandbouw. Voor het overige deel is voldoende ruimte aanwezig om te infiltreren op eigen terrein. In paragraaf 4.8 Water wordt nog nader op het aspect water ingegaan.

### 3.5.5 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel-ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035.

De belangrijkste doelen van het plan zijn:

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



Figuur 18 Groenstructuurkaart, Kaart 1 Doetinchem (de rode cirkel geeft de ligging van het plangebied aan)

## Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt buiten de aardkundig waardevolle rivierduinen, het is aangeduid als 'uitbreiding groenstructuur gewenst ('zoekgebied')'. Voor deze gebieden ('zoekgebied') geldt het ja, mits principe. Hier zijn ontwikkelingen van harte welkom, waarbij gestreefd wordt naar een gelijktijdige versterking van het groen. Het plan De Buitenplaats geeft met de biologische en duurzame stadslandbouw hier een goede invulling aan.

De kernactiviteiten van De Buitenplaats bestaan uit educatie, teelt, distributie en verkoop van groenten, verbinden, versterken van het lokale ecosysteem, overnachten en bijeenkomsten, workshops en receptie locatie. In dit nieuwe concept is ruimte om te leren, te koken, te experimenteren, te ontdekken, te ervaren en samen te komen. En niet in de laatste plaats een fijne plek voor buurtbewoners om te wandelen en gebruik te maken van het voedselbos.

De kas en moestuin van stichting de Groenkamer liggen op loopafstand van het stadscentrum van Doetinchem. De locatie is makkelijk toegankelijk. Zowel laagdrempelig in de zin dat de Stichting iedereen de gelegenheid wil geven om te komen kijken en genieten als in de zin goed bereikbaar lopend, per fiets en auto (Incl. oplaadpunt). Hierdoor is de locatie letterlijk de springplank van stad naar platteland en vice versa. De Groenkamer vormt met haar locatie de brug tussen stad en platteland. Daar waar de eindconsument geen kijkje achter de schermen krijgt bij aankoop van eten in de supermarkt, krijgt de consument bij de Groenkamer deze mogelijkheid wel.

### 3.5.6 Bomenbeleid en de Bomenverordening

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

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt.

Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.

#### Onderzoek en conclusie

Om de effecten van de ontwikkeling op de aanwezige bomen in kaart te brengen is een Boom Effect Analyse uitgevoerd. Meer informatie hierover is te vinden in paragraaf 4.7.2.

Er wordt één esdoorn gekapt langs de N316 ten behoeve van de ontsluiting. Daarnaast worden er drie solitaire bomen gekapt in verband met de bouw van de eco-lodges en het paviljoen. Deze bomen zijn niet opgenomen op de [kaart met waardevolle bomen](#). Wel moet voor de kap een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente Doetinchem, voor zover de bomen een stamomtrek hebben van meer dan 120 centimeter (gelijk aan een diameter van 38 cm) gemeten op 130 centimeter hoogte vanaf het maaiveld.

Conclusie van de Boom Effect Analyse is dat vanuit de bescherming van de aanwezige bomen er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan bij toepassing van de volgende voorwaarden:

- Bebouwing binnen 10 meter van de stam van de lindes 1 t/m 35 is niet toegestaan.
- Grondwerkzaamheden binnen 9 meter van de stam van de lindes 1 t/m 35 zijn niet toegestaan.

- Grondwerkzaamheden of bebouwing binnen 2 meter uit de stamvoet van bomen 1/2/3/5 zijn niet toegestaan.
- Bouwverkeer dient afgewikkeld te worden via de toekomstige ontsluiting op de Haareweg (noordoostzijde).
- Ter compensatie van het rooien van de bomen 4/6/7 dienen er minimaal 10 nieuwe bomen aangeplant en in stand gehouden te worden.



Figuur 19 Ligging te kappen bomen (links de lindes, rechts de esdoorn)

Onderdeel van de nieuwe inrichting is de aanplant van nieuwe bomen. Op de inrichtingstekening (zie bijlage 1) is uitgegaan van meer dan 10 bomen. In totaal neemt het aantal bomen daarmee ruimschoots toe en sluit de ontwikkeling aan op het bomenbeleid.



### 3.5.7 Archeologische beleidskaarten

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

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

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

De archeologische beleidskaarten zijn op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek (laatste actualisatie vastgesteld op 30 maart 2020).

#### Onderzoek en conclusie

De volgende archeologische gebieden komen in het plangebied voor:

| Dubbelbestemming                      | uitgangspunten archeologiebeleid  |
|---------------------------------------|---|
| Waarde - Archeologische verwachting 2 | bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter - maaiveld en bij plangebieden groter dan 100 m <sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek |
| Waarde - Archeologische verwachting 3 | bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter - maaiveld en bij plangebieden groter dan 250 m <sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek |

Voor de beoogde ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor meer informatie hierover zie paragraaf 4.10.1. Op basis van de informatie in die paragraaf is de conclusie dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de archeologische beleidskaarten.

### **3.5.8 Nota bodembeheer Regio Achterhoek 2020**

De nota bodembeheer voor de regio Achterhoek is een gemeenschappelijke nota van de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Lochem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Winterswijk en Zutphen. In deze nota bodembeheer staat welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen en hergebruiken van grond en baggerspecie. De nota bodembeheer geeft regels en richtlijnen voor iedereen die bij het voorbereiden van projecten of het uitvoeren van bodemwerken rekening moet houden met de kwaliteit van de bodem.

#### **Onderzoek en conclusie**

Bij het uitvoeren van het bodemonderzoek is de nota bodembeheer als uitgangspunt gehanteerd. Conclusie van het onderzoek is dat er geen bezwaar is tegen de voorgenomen herinrichting. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Voor meer informatie zie paragraaf 4.2.

### **3.5.9 Extern veiligheidsbeleid Doetinchem**

Door de gemeente Doetinchem is 'Het Extern Veiligheidsbeleid' vastgesteld op 19 december 2013. De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daar waar de gemeente als bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft maakt zij in dit beleidsdocument keuzes op het gebied van externe veiligheid.

Die keuzes hebben de vorm van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities:

- Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Doetinchem drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en buitengebied.
- Een balans dient gevonden te worden tussen enerzijds wonen en werken en anderzijds veiligheid en risico, waarbij de nadruk ligt op veiligheid.
- In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.
- Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is mogelijk, hiervoor is het A18 Bedrijvenpark aangewezen.
- Op het bedrijventerrein en in het buitengebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.

- Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente vooral aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.
- Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

### **Onderzoek en conclusie**

De locatie valt onder gebiedstype 'woongebied'. De voorgenomen ontwikkeling bevat de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten. Het geldende bestemmingsplan sluit de vestiging van nieuwe externe veiligheidsbronnen in de omgeving van het plangebied uit. Voor de beoordeling van externe veiligheid is de Risicokaart Nederland geraadpleegd. Er zijn geen stationaire of mobiele bronnen binnen een kilometer afstand van het plangebied aanwezig. De beoogde ontwikkeling sluit hiermee aan op het gemeentelijk beleid. Voor meer informatie over externe veiligheid zie paragraaf 4.5.

#### **3.5.10 Woonvisie Doetinchem 2023-2026**

Mooi wonen in een gemeente met stadse allure en dorpse gemoedelijkheid. Dat is het motto van de Woonvisie Doetinchem 2023-2026. Hierin wordt gekeken naar de nabije en verdere toekomst van het wonen in Doetinchem. Ingegaan wordt op de uitdagingen die op de gemeente af komen en hoe daarop ingespeeld kan worden. De gemeenteraad heeft in september 2022 de uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn:

- a. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn sleutelbegrippen bij de ontwikkelingen in de woningvoorraad.
- b. We gaan uit van de ambitie van groei naar 70.000 inwoners.
- c. Woningbouwuitbreidingen realiseren we door primair in te zetten op binnenstedelijke transformatie en inbreiding en waar nodig aan stads- en dorpsranden of op erven in het buitengebied.
- d. Bij woningbouwuitbreidingen sluiten we zo veel mogelijk aan bij bestaande mobiliteits- en groenstructuren.
- e. We streven naar een passend en betaalbaar aanbod voor alle doelgroepen.
- f. We versterken de diversiteit en draagkracht van wijken zoveel mogelijk.
- g. We verbeteren de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
- h. We zetten in op aantrekkelijke woningen en woonmilieus.

- i. We streven naar meer flexibiliteit en gemengde functies in de bebouwde omgeving.

### Onderzoek en conclusie

Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van één woning ten behoeve van toezicht en beheer van de stadslandbouw. De behoefte aan de woning komt concreet voort uit de realisatie van de stadslandbouw. Met de aanpassing van het bestemmingsplan komen de bouwmogelijkheden voor de eerder beoogde woontoren te vervallen. Per saldo is er daarmee een afname van de woningbouwmogelijkheden binnen het plangebied. In een integrale stad-brede afweging is bewust gekozen om de woningbouwmogelijkheden te verplaatsen naar andere locaties in de stad en op deze plek stadslandbouw mogelijk te maken. De mogelijkheden om woningen te realiseren komen daarmee wel voor het plangebied te vervallen, maar niet voor Doetinchem als geheel. Door deze afweging sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de doelen van de 'Woonvisie Doetinchem 2023-2026'.

### 3.5.11 Detailhandelsbeleid Doetinchem

Het lokale detailhandelsbeleid is vastgelegd in de nota 'Actualisatie Detailhandelsbeleid 2013'. De nota gaat in op de snel veranderende omgeving, de wetgeving van hogere overheden en ontwikkelingen op detailhandelsgebied. De doelstelling is:

- vitaal en aantrekkelijk houden van de centra van de hoofdkernen in de regio. De hoofdkernen binnen de Achterhoek zijn:
  - o regionaal centrum: Doetinchem en Winterswijk;
  - o lokaal centrum (kern en omliggende kleine kernen): Aalten, Borculo, Didam, Dinxperlo, Eibergen, Gaanderen, Gendringen, Groenlo, 's-Heerenberg, Hengelo, Lichtenvoorde, Neede, Ruurlo, Steenderen, Terborg, Uift, Varsseveld, Vorden, Wehl en Zelhem;
- de bestaande grootschalige PDV-concentraties, Woonboulevard Doetinchem, Boulevard-Oost (Doetinchem) en Europalaan (Winterswijk), hebben hun functie in de huidige structuur als bovenlokale PDV-clusters. PDV staat voor perifere detailhandelsvestigingen: bouwmarkten, woonwarenhuizen, meubel- annex woontextielzaken en/of tuincentra. Voor deze branches is vanuit kwantitatief oogpunt geen aanleiding voor uitbreiding;

- in de overige kernen en stadswijken zijn de bestaande dagelijkse winkelvoorzieningen een aanvulling op de hoofdcentra en hebben een functie als basisvoorziening in de directe nabijheid. Deze winkels kunnen behouden blijven mits economisch rendabel op het lokale verzorgingsniveau van deze kleine kern of wijk.

### Onderzoek en conclusie

De kernactiviteiten van De Buitenplaats bestaan uit educatie, teelt, distributie en verkoop van groenten. De verkoop betreft eigen teelt, waarbij de verkoop een ondergeschikt karakter heeft ten opzichte van het geheel. Daarnaast wordt niet de gehele productie verkocht aan derden, de gekweekte groenten worden ook geserveerd tijdens activiteiten in de kas en het paviljoen en in het restaurant van Villa Ruimzicht. Inkomsten uit o.a. de verkoop van de groenten zijn noodzakelijk om financieel onafhankelijk te kunnen functioneren, waarbij de exploitatie is ondergebracht bij een stichting zonder winstoogmerk (gelden worden weer geïnvesteerd in meervoudige waarde creatie binnen het concept van De Buitenplaats). De ontwikkeling is hiermee in lijn met het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

#### 3.5.12 Visie boodschappenstructuur

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Visie boodschappenstructuur' vastgesteld. Met deze visie is een kader vastgesteld voor vestiging en uitbreiding van supermarkten in de gemeente. Er zijn 'aangewezen winkelgebieden' vastgesteld voor supermarkten, te weten het stadscentrum, de dorpscentra en twee wijkcentra. Voor supermarkten is vastgesteld dat:

- nieuwvestiging alleen mogelijk is in uitzonderingsgevallen binnen de aangewezen winkelgebieden;
- optimaliseren en de uitbreiden van bestaande supermarkten binnen de aangewezen winkelgebieden is toegestaan, mits:
  - o de optimalisatie/uitbreiding het gebied versterkt en
  - o het past bij de functie en maatvoering van het winkelgebied en
  - o het initiatief ruimtelijk haalbaar is;
- voor supermarkten die buiten de aangewezen winkelgebieden vallen en willen uitbreiden, de algemene afwijkingsregel geldt voor uitbreiding van maximaal 10% verkoopvloeroppervlakte per planperiode.

## Onderzoek en conclusie

De kernactiviteiten van De Buitenplaats bestaan uit educatie, teelt, distributie en verkoop van groenten. De verkoop betreft eigen teelt, waarbij de verkoop een ondergeschikt karakter heeft ten opzichte van het geheel. Daarnaast wordt niet de gehele productie verkocht aan derden, de gekweekte groenten worden ook geserveerd tijdens activiteiten in de kas en het paviljoen en in het restaurant van Villa Ruimzicht. Inkomsten uit o.a. de verkoop van de groenten zijn noodzakelijk om financieel onafhankelijk te kunnen functioneren, waarbij de exploitatie is ondergebracht bij een stichting zonder winstoogmerk (gelden worden weer geïnvesteerd in meervoudige waarde creatie binnen het concept van De Buitenplaats). De ontwikkeling is hiermee in lijn met het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

### 3.5.13 Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020

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

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

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

### **Onderzoek en conclusie**

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staat per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren. Daarin is aangetoond dat er een sluitende parkeerbalans is.

### **3.5.14 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem**

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem vastgesteld. De Klimaatadaptatiestrategie beschrijft hoe de Gemeente Doetinchem in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust wil zijn. Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen. Het klimaatadaptatiebeleid beschrijft twee stappen:

- 1) De verwachte klimaateffecten in onze gemeente;
- 2) De visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting (de Klimaatadaptatiestrategie).

De klimaatadaptatiestrategie beschrijft de ambities voor 2050 aan de hand van vijf pijlers:

- Stad en dorp gezond en groen;
- Adaptief landelijk beleid;
- Robuuste vitale infrastructuur;
- Ontwikkelingen klimaatbestendig;
- Betrokken en actieve mensen.

Om de ambities en doelen voor 2050 te bereiken heeft de gemeente een eerste uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie 2022-2026 vastgesteld. Hierin staan per pijler uitvoeringsacties om ons doel te bereiken. In 2026 volgt een nieuwe uitvoeringsagenda.

Het klimaat verandert en we moeten ons voorbereiden op extremer weer in 2050. Zo willen we bij de Gemeente Doetinchem buiten aan de slag:

- Neerslag vasthouden daar waar het valt;
- De bodem inzetten als spons;
- Meer schaduw door meer groen;
- Minder verharding door meer groen;
- Bebouwing en vitale infra en objecten hoog en droog.

De onderstaande opgaven hebben de hoogste prioriteit gekregen.



## Onderzoek en conclusie

In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op de waterhuishouding. Daarin is uitgewerkt hoe de neerslag vastgehouden wordt in het plangebied. Aanvullend op de watertoets is gekeken naar andere gevolgen door klimaatveranderingen. Hierbij is gebruik gemaakt van de Klimateffectatlas Doetinchem. Voor meer informatie hierover zie paragraaf 3.3.2.



## Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre dit initiatief haalbaar is in het kader van milieu- en omgevingsaspecten. Bij het opstellen van de diverse onderzoeken (zie de bijlagen) werd op enkele onderdelen nog uitgegaan van een andere terreininrichting. Dit inrichtingsplan is in de diverse onderzoeken opgenomen. Naar aanleiding van de onderzoeken is het inrichtingsplan op de volgende punten aangepast:

- De woning is 19 meter richting het westen opgeschoven zodat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.
- De lodges zijn naar het oosten opgeschoven zodat ze buiten de beschermingszone rondom de lindelaan komen.

Bovenstaande aanpassingen zijn verwerkt in de plannen zoals zijn toegelicht in paragraaf 2.2. De aanpassing leidt niet tot andere conclusies ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten, archeologie, bodem en ecologie omdat daarvoor het gehele plangebied is onderzocht. De beoordelingen t.a.v. luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, water en verkeer/parkeren zijn gebaseerd op de versie van de plannen zoals opgenomen in paragraaf 2.2.

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

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

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

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

- I. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom I van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

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

beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:

- a. voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
- b. kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
- c. mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

## Onderzoek

Voor de realisatie van stadslandbouw (moestuin, voedselbos, park, een verwarmde kas met gereedschapskamer), zes eco-lodges, een paviljoen en een woning ten behoeve van toezicht en beheer van de stadslandbouw, geldt geen rechtstreekse m.e.r.-beoordelingsplicht. Beoordeeld is of het realiseren van het project valt onder de reikwijdte van categorie D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is afhankelijk van het concrete geval en de aard en omvang van de ontwikkeling. Het project is qua impact op de omgeving beperkt vanwege de ruime opzet en de aard van de activiteiten. De toename van verkeer is beperkt ten opzichte van de bestaande verkeerssituatie in de omgeving. Wel neemt de bebouwing toe met meer dan 500 m<sup>2</sup>.

Op basis hiervan is volledigheidshalve een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om zeker te zijn dat belangrijke negatieve milieugevolgen zijn uit te sluiten. In paragraaf 1.2 van voorliggend document wordt ingegaan op de locatie van het gebied. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 4 bevat de uitleg over effecten van de ontwikkeling.

## Conclusie

Op grond van de inhoud van de genoemde onderdelen van voorliggend document is de conclusie dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk, het bevoegd gezag kan volstaan met een vormvrije-mer-beoordelingsbesluit. Daarbij kan voorliggende ruimtelijke onderbouwing als aanmeldnotitie beschouwd worden.

## 4.2 Bodem

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

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

### Onderzoek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door onderzoeksbureau Montferland Milieu een verkennend bodemonderzoek verricht (kenmerk MM22004, d.d. 15 maart 2022; zie bijlage 2). Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In de boringen 01, 08, 11 en 13 is zwak baksteen waargenomen.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijk) verontreinigingen.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Uit milieukundig oogpunt is er naar mening van het adviesbureau geen bezwaar tegen de voorgenomen herinrichting. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

### Conclusie

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Akoestiek

### 4.3.1 Wegverkeerslawaaï

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

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

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

### Onderzoek

Aangezien de voorliggende ontwikkeling een geluidsgevoelige functie mogelijk maakt in de vorm van een woning binnen de geluidzone van de Haareweg, Surinamestraat, de J.F. Kennedylaan en de Kruisbergseweg is door Munsterhuis Geluidsadvies BV akoestisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 22.023, d.d. 25-03-2022; zie bijlage 3). Uit de rekenresultaten van het onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Haareweg wordt overschreden ter plaatse van de noord- oost- en zuidgevel. De hoogste geluidbelasting bedraagt 51 dB, inclusief 5 dB aftrek op de oostgevel;
- Er is sprake van een geluidluwe westgevel;
- Om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde moet de woning circa 19 meter in westelijke richting worden verplaatst. Overige maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot aan de voorkeursgrenswaarde stuiten naar verwachting op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard;
- Er kan een hogere waarde worden aangevraagd van 51 dB voor de geplande woning;
- Het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ten gevolge van wegverkeer ter plaatse van de zuid- en noordgevel hoger ligt dan 53 dB. Derhalve dient er voor deze gevels extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Dit zal in een gevelweringonderzoek moeten worden aangetoond.

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek is de inrichtingstekening aangepast, waarbij de woning 19 meter westwaarts is gesitueerd zodat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.



Figuur 20 Definitief inrichtingsplan met in geel de ligging van de woning zoals beoordeeld in het akoestisch onderzoek

Niet uit te sluiten valt dat ondanks de verplaatsing de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ten gevolge van wegverkeer ter plaatse van de zuid- en noordgevel hoger ligt dan 53 dB. Derhalve dient er voor deze gevels extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Dit zal bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de woning in een gevelweringonderzoek moeten worden aangetoond.

#### 4.3.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter.

#### Onderzoek

De locatie ligt niet binnen 100 meter van de spoorlijn. Er is daarom geen akoestisch onderzoek nodig in het kader van railverkeerslawaai.

#### 4.3.3 Industrielawaai/bedrijfszonering

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidzone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbepaald uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidzone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat het vastleggen, opheffen of wijzigen van een geluidzone moet plaatsvinden via het vaststellen van een bestemmingsplan. Niet is vastgelegd dat bestaande geluidzones opnieuw overgenomen moeten worden. Het opnemen van de geluidzone heeft dan ook vooral een signaleringsfunctie en is niet nodig vanuit het oogpunt van rechtszekerheid.

### **Onderzoek**

Binnen de gemeente Doetinchem zijn de Bedrijventerreinen Hamburgerbroek, Verheulswede, Langerak, De Huet-Keppelseweg en A18 Bedrijvenpark gezoneerd. Het plangebied ligt niet in de geluidzone van deze terreinen.

### **Conclusie geluidsaspecten**

Met het akoestisch onderzoek is onder de volgende voorwaarde aangetoond dat het geluidsaspect geen probleem oplevert voor de voorliggende ontwikkeling:

- Het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ten gevolge van wegverkeer ter plaatse van de zuid- en noordgevel hoger ligt dan 53 dB. Derhalve dient er voor deze gevels extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Dit zal bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de woning in een geluidweringonderzoek moeten worden aangetoond.

## 4.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

### Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald. Hierbij zijn uitgangspunten gehanteerd uit de paragraaf over verkeer (zie 4.11). Voor een weekdaggemiddelde is uitgegaan van 52 verkeersbewegingen voor licht verkeer, 1 voor middelzwaar vrachtverkeer en 1 voor zwaar vrachtverkeer.



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

|  |                                       |      |
|--|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie  |                                       | 2024 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)   |                                       | 54   |
| Aandeel vrachtverkeer  |                                       | 4,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,05 |
|  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,01 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>   |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>   |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

Figuur 21 Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool (versie 3 april 2022)

### Conclusie

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

## 4.5 Externe veiligheid

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

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die

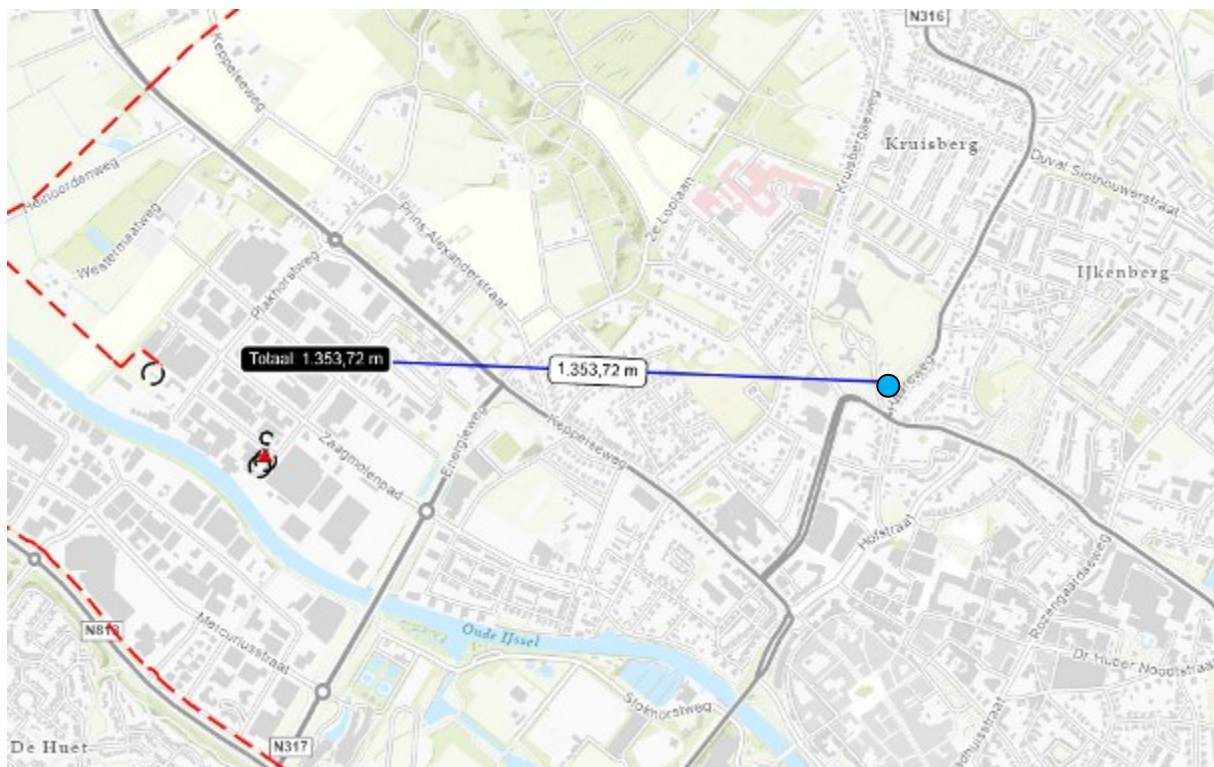
kans 10-5 (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10-6 (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

### Groepsrisico

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

### Onderzoek

De voorgenoemde ontwikkeling bevat de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de beoordeling van externe veiligheid is de Risicokaart Nederland geraadpleegd. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede zichtbaar. Het geldende bestemmingsplan sluit de vestiging van nieuwe externe veiligheidsbronnen in de omgeving van het plangebied uit.



Figuur 22 Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied in blauw aangegeven)

Er zijn geen stationaire of mobiele bronnen binnen een kilometer afstand van het plangebied aanwezig.

### **Conclusie**

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

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

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 aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

## Onderzoek en conclusie

De nieuwe woning en de eco-lodges zijn milieugevoelige functies. De stadslandbouw<sup>2</sup> en het paviljoen zijn milieubelastende activiteiten (geen milieugevoelige functie). Onderzocht is of er milieubelastende activiteiten in de omgeving aanwezig zijn die belemmerend kunnen werken en of de nieuwe milieubelastende activiteiten effect kunnen hebben op omliggende gevoelige functies. Het plangebied ligt tussen een rustige woonwijk en een gemengd gebied in. Voor de nieuwe milieubelastende activiteiten t.o.v. de bestaande woningen is daarom een rustige woonwijk als uitgangspunt gehanteerd. De nieuwe woning en de eco-lodges maken onderdeel uit van de gemengde activiteiten, voor deze functies is daarom gemengd gebied gehanteerd.

### Bestaande milieubelastende activiteiten versus nieuwe gevoelige functies

|   | Richtafstand VNG (gemengd) | Daadwerkelijke afstand tot dichtstbij gelegen nieuwe gevoelige functie |
|---|----------------------------|--|
| Ruimzichtlaan 150 (Villa Ruimzicht)<br>Hotel/restaurant | 0 meter                    | > 40 meter   |
| Kruisbergseweg 4 (Rietveld Lyceum)<br>Onderwijs         | 10 meter                   | > 70 meter   |

### Nieuwe milieubelastende activiteiten versus nieuwe gevoelige functies

|  | Richtafstand VNG (gemengd) | Daadwerkelijke afstand tot dichtstbij gelegen bestaande gevoelige functie |
|--|----------------------------|---|
| Stadslandbouw  | 0 meter                    | 0 meter   |
| Paviljoen (Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra) | 10 meter                   | > 12 meter  |

---

<sup>2</sup> Stadslandbouw komt niet voor op de lijst van de VNG-publicatie. De daarin genoemde vormen van akkerbouw zijn grootschalige activiteiten in het buitengebied. Qua biologische bedrijfsvoering (geen chemische bestrijdingsmiddelen e.d.) komt de activiteit nog het meeste overeen met een volkstuintencomplex, waarbij geen grote effecten optreden qua geluid, stof, geur of gevaar. Voor de stadslandbouw is daarom een toetsafstand aangehouden van 10 meter voor een rustige woonwijk.

### Nieuwe milieubelastende activiteiten versus bestaande gevoelige functies

|  | Richtafstand VNG (rustig) | Daadwerkelijke afstand tot dichtstbijgelegen bestaande gevoelige functie |
|--|---------------------------|--|
| Stadslandbouw  | 10 meter                  | > 35 meter   |
| Paviljoen (Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra) | 30 meter                  | > 90 meter   |

Op basis van bovenstaande blijkt dat voldaan wordt aan de richtafstanden die door de VNG zijn opgesteld. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de nieuwe activiteiten goed ingepast kunnen worden. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.7 Ecologie

### 4.7.1 Wet natuurbescherming

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

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

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

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

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

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

## **Onderzoek**

Door Eelerwoude is een ecologische quickscan uitgevoerd (kenmerk 202650, d.d. 16-02-2022; zie bijlage 4). Hieronder zijn de uitkomsten van dit onderzoek opgenomen.

## Gebiedsbescherming

### *Natura 2000-gebieden*

Niet stikstof-gerelateerde effecten: De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maken dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming van niet stikstof-gerelateerde effecten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Stikstof-gerelateerde effecten: Gezien de geringe omvang van de geplande ontwikkeling en de zeer grote afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden (dichtstbij gelegen gebied Rijntakken ligt op meer dan 10 kilometer) wordt een significante stikstofdepositie niet verwacht.

Zekerheidshalve is aanvullend op de ecologische quickscan een Aerius-berekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase (zie bijlage 5).

Uitkomst van de berekening is dat er geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn. Een verdere toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

#### *Bescherming houtopstanden*

Er wordt één esdoorns gekapt langs de N316 ten behoeve van de ontsluiting. Daarnaast worden er drie solitaire lindes gekapt in verband met de bouw van de eco-lodges en het paviljoen. Omdat deze binnen de bebouwde kom boswet liggen is het indienen van een kapmelding, in het kader van de Wet natuurbescherming, niet aan de orde.

Wel moet voor de kap een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente Doetinchem, voor zover de bomen een stamomtrek hebben van meer dan 120 centimeter (gelijk aan een diameter van 38 cm) gemeten op 130 centimeter hoogte vanaf het maaiveld.

#### *Gelders Natuurnetwerk (GNN)*

Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van het GNN of GO. In de provincie Gelderland is er geen sprake van een externe werking. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN. Een toetsing aan het GNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht

#### Soortenbescherming

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

#### *Soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt*

Met de volgende soorten en/of soortgroepen dient rekening te worden gehouden.

#### Vleermuizen

Door het ontbreken van potentieel geschikte verblijfplaatsen in gebouwen en de mogelijk te kappen bomen kunnen verblijfplaatsen worden uitgesloten binnen het plangebied. Mogelijk wordt



het plangebied gebruikt als onderdeel van het foerageergebied van diverse vleermuissoorten. Dit betreft geen essentieel foerageergebied gezien de ligging in een groene omgeving met voldoende alternatieven, zowel binnen als buiten de bebouwde kom van Doetinchem. Hiernaast blijven vrijwel alle bomen gehandhaafd en het plangebied is hierom in potentie geschikt voor vleermuizen. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is hierom ook niet aan de orde voor foerageergebied en vliegroutes. Geadviseerd wordt om vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken door geen uitstralende armaturen te gebruiken en hierbij de boomkronen niet te verlichten.

### **Broedvogels**

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Nesten van algemene broedvogels zijn mogelijk in de randzone van het plangebied, specifiek de ondergroei onder de esdoorns aan de N316. Kap en snoei werkzaamheden zijn hierom alleen mogelijk buiten het broedseizoen tenzij door middel van een broedvogelcheck is aangetoond dat hierin geen nesten aanwezig zijn. Overige werkzaamheden kunnen wel plaatsvinden zolang de omliggende beplantingen gehandhaafd blijven.

### *Algemene zorgplicht*

In de Wet natuurbescherming is in artikel 1.11 een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen ‘voldoende zorg’ in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermde soorten en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld door de dieren te verplaatsen naar een ander gebied.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan bij toepassing van de voorwaarden zoals benoemd in Hoofdstuk 5 Conclusies.

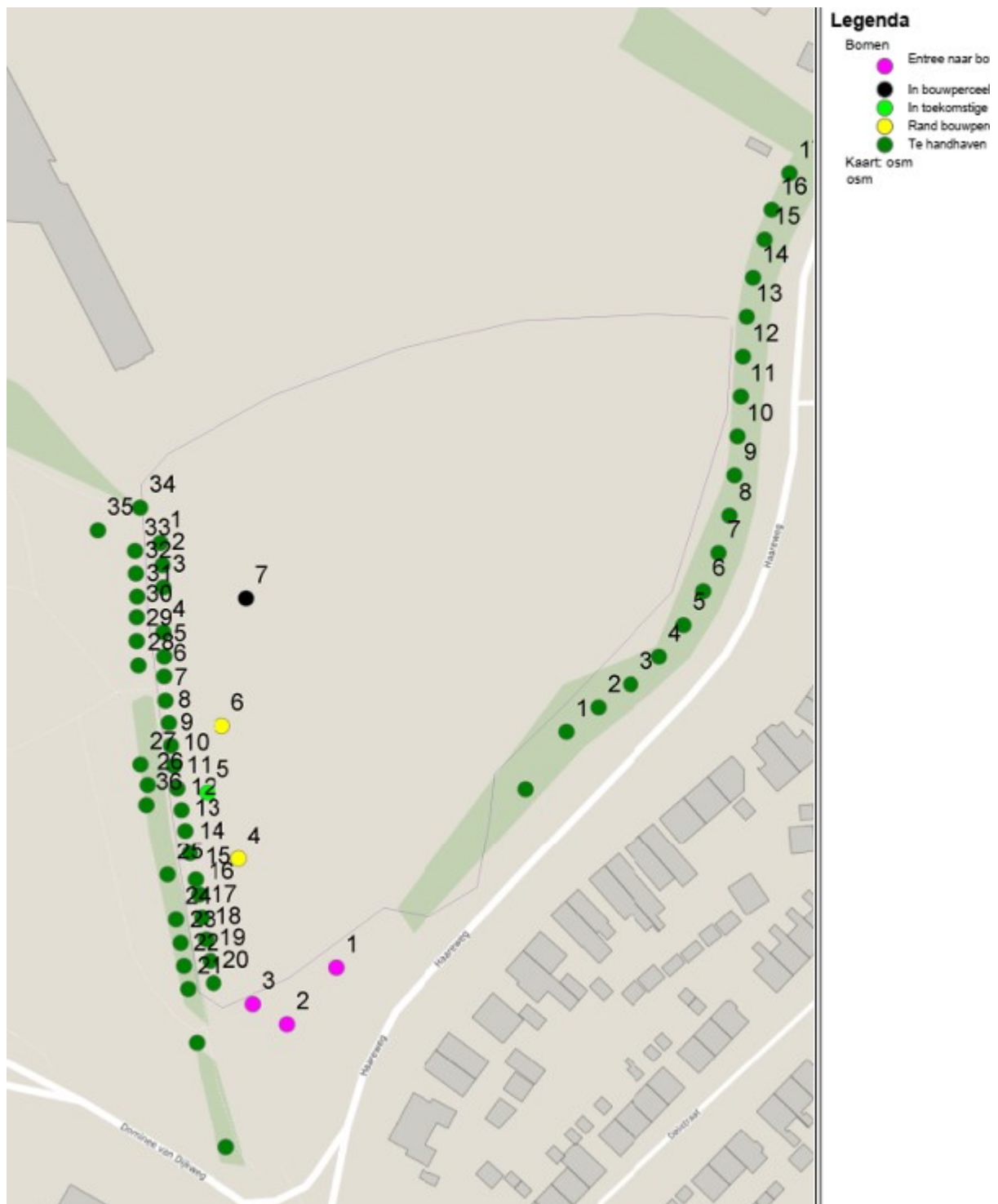
#### 4.7.2 Boom Effect Analyse (BEA)

Vanwege de ligging nabij de monumentale bomen in het arboretum is een Boom Effect Analyse uitgevoerd door Ande(r)s Boomtechnisch Advies (kenmerk ABT/2022/022-017, d.d. 21-03-2022; zie bijlage 6). Volledigheidshalve zijn hier ook de andere bomen in en aansluitend op het plangebied in meegenomen. De bomen zijn individueel geïnspecteerd, beoordeeld en gewaardeerd. Daarnaast is de ondergrondse situatie beoordeeld op een vijftal plaatsen.

#### Onderzoek

Uit de opname en de analyse blijkt dat de situatie bij de boomgroepen als volgt veranderd (voor de nummering zie de afbeelding op de volgende pagina):

- Haareweg, esdoorns 1 t/m 17. De esdoorns staan in een (zeer) brede beplante plantstrook. De kronen hangen tot aan de projectzijde van het huidige voetpad. De projectgrens ligt tot aan het voetpad. behoeve van de nieuwe ontsluiting wordt esdoorn 10 gekapt. Alleen wanneer met landbouwmachines dichtbij of over het huidige voetpad gereden moet worden, is de doorrijhoogte van de esdoorns (te) laag. Het opkronen van de esdoorns is echter ongewenst omdat dan in het verhoude deel van de takken gesnoeid moet worden. Voor een normale bedrijfsvoering is de afstand van de kronen tot de percelen ruim genoeg.
- Lindelaan langs Arboretum, lindes 1 t/m 35; aan de oostzijde van de lindelaan worden de 6 ecolodges en de bedrijfswoning gerealiseerd. Bedreiging: de erfgronden van de uit te geven percelen en de bouwwerkzaamheden dienen minimaal 9 meter uit de stam van de lindes te liggen. Omdat de bomen tot ruim buiten de kroon wortelen en de kronen tot aan het maaiveld groeien, moet deze strook beschermd worden voor het behoud van zicht, conditie en toekomstverwachting van de lindes.
- Bomen in het gazon, 1 t/m 7; de bomen 1 t/m 3 (paars) staan mogelijk in de toekomstige aan-/en afvoerroute van het bouwverkeer. Indien dit het geval is, zijn de bomen 1 en 3 te verplanten. Boom 2 niet. De bomen 4 t/m 7 staan in of op de rand van bouwvlakken en kunnen niet gehandhaafd blijven zonder veel wortelschade. Dit is niet reëel voor een duurzame instandhouding van de bomen. Dit geeft drie opties:
  - Veranderen plan, verplaatsen bouwvlakken tot twee meter uit de stamvoet;
  - Rooien van de bomen;
  - Verplanten van de bomen 1,3, 4 en of 7. De bomen 2, 5 en 6 zijn niet reëel verplantbaar.



Figuur 23 Gevolgen voor de bomen met betrekking tot aangeleverd ontwerp

Op basis van de uitkomst van de BEA is nader gekeken naar het inrichtingsplan. De bouwgrenzen van de eco-lodges en het paviljoen zijn op minimaal 10 meter uit de kern van de stam van de lindes 1 t/m 35 geplaatst (9 meter + 1 meter voor grondwerkzaamheden rondom de toekomstige bebouwing).



Figuur 24 Ligging gebruiks- en bouwvlakken lodges en paviljoen t.o.v. boomcirkels (rode cirkels)

Van de jonge bomen in het gazon blijven bomen 1/2/3/5 behouden. De nieuwbouw ligt op meer dan 2 meter uit de stamvoet en toekomstig bouwverkeer zal plaatsvinden via de ontsluiting op de Haareweg (noordoostzijde). Voor bomen 4, 6 en 7 is beoordeeld of de bebouwing dermate verschoven kan worden (buiten 2 meter van de stamvoet) dat ze behouden kunnen blijven.

Vanuit de gewenste openheid van het middendeel van het terrein, de leeftijd van de bomen t.o.v. de omliggende lindes, de benodigde afstand tot aan de lindelaan en de beoogde rustige situering van de eco-lodges (voldoende afstand tot elkaar, ook om het zicht op de lindelaan zo beperkt mogelijk te belemmeren) is ervoor gekozen om deze bomen niet te behouden op de huidige locatie. Boom 6 zal worden gerooid, deze is niet reëel verplaatsbaar. Voor bomen 4 en 7 is afgewogen of verplaatsing mogelijk is. De bomen zijn relatief jong, maar niet makkelijk verplaatsbaar. Er is daarom gekozen voor rooien in combinatie met aanplant van meer dan tien nieuwe bomen (zie bijlage 1). Daarmee neemt het aantal bomen in het gebied substantieel toe (in lijn met het groenstructuurplan van de gemeente, zie paragraaf 3.5.5).

## Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit de bescherming van de aanwezige bomen geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan bij toepassing van de volgende voorwaarden:

- Bebouwing binnen 10 meter van de stam van de lindes 1 t/m 35 is niet toegestaan.
- Grondwerkzaamheden binnen 9 meter van de stam van de lindes 1 t/m 35 zijn niet toegestaan.

- Grondwerkzaamheden of bebouwing binnen 2 meter uit de stamvoet van bomen 1/2/3/5 zijn niet toegestaan.
- Bouwverkeer dient afgewikkeld te worden via de toekomstige ontsluiting op de Haareweg (noordoostzijde).
- Ter compensatie van het rooien van de bomen 4/6/7 dienen er minimaal 10 nieuwe bomen aangeplant en in stand gehouden te worden.

## **4.8 Water**

### **4.8.1 Gemeentelijk Rioleringsplan**

In paragraaf 3.5.4 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 is het rioleringsplan van de gemeente Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

### **4.8.2 Watertoets**

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

## Onderzoek

Voor het plangebied staan in het waterbeheerplan geen specifieke doelstellingen beschreven.

De watertoets is in de navolgende tabel opgenomen. Daarnaast is de Digitale Watertoets ingevuld, uitkomst is dat er waterschapsbelangen geraakt worden (toename verharding van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> en bedrijfsmatige activiteiten) en dat de reguliere procedure van toepassing is (zie bijlage 7 voor de uitgevoerde watertoets).

| Thema                            | Toetsvraag  | Relevant                             |
|----------------------------------|---|--------------------------------------|
| Hoofdthema's                     |   |                                      |
| Veiligheid                       | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?   | 1. Nee<br>2. Nee                     |
| Riolering en afvalwaterketen     | 1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)?<br>2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?<br>3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?  | 1. Ja<br>2. Nee<br>3. Nee            |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?<br>2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?<br>3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                               | 1. Ja<br>2. Nee<br>3. Nee            |
| Grondwater-overlast              | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?<br>2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?<br>3. Is in het plangebied sprake van kwel?<br>4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?             | 1. Nee<br>2. Nee<br>3. Nee<br>4. Nee |
| Oppervlaktewater-kwaliteit       | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?<br>3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?  | 1. Nee<br>2. Nee<br>3. Nee           |
| Grondwaterkwaliteit              | Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?   | Nee                                  |
| Volksgezondheid                  | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel?<br>2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | 1. Nee<br>2. Nee                     |
| Verdroging                       | Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?  | Nee                                  |
| Natte natuur                     | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?<br>2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?  | 1. Nee<br>2. Nee                     |
| Inrichting en beheer             | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?   | 1. Nee<br>2. Nee                     |
| Aandachtsthema's                 |   |                                      |
| Recreatie                        | Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?   | Nee                                  |
| Cultuurhistorie                  | Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?  | Nee                                  |

#### *Toename van afvalwater*

De nieuwbouw wordt voor het afvalwater aangesloten op de riolering. Ten gevolge van de ontwikkeling is er sprake van een toename van het afvalwater. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 3 personen per woning/lodge en een vuilwaterproductie van 120 liter per persoon per etmaal verdeeld over 10 uur wordt een toename aan vuilwater verwacht van  $(7 \times 3 \times 12 \text{ l/uur}) = 0,3 \text{ m}^3/\text{uur}$ .

Voor de lozing van afvalwater vanuit het paviljoen en de kas is het Activiteitenbesluit van toepassing. Vanuit de verkeersparagraaf (zie 4.11) volgt een parkeerbehoefte van afgerond 31 voor de stadslandbouw en het paviljoen. Uitgaande van een ochtend- en middagronde qua bezoekers, gemiddeld 2 personen per auto en 50% van de bezoekers per auto komt het totaal maximum aantal bezoekers per dag uit op circa 250. Bij het hanteren van dezelfde vuilwaterproductie als bij een woning/lodge (de daadwerkelijke vuilwaterproductie zal lager liggen omdat de verblijfsduur lager ligt dan bij een woning) is de toename per etmaal  $250 \times 120 = 3,3 \text{ m}^3/\text{uur}$ .

Aannemelijk is dat het bestaande gemeentelijk stelsel de totale (relatief kleine) toename van circa  $3,6 \text{ m}^3/\text{uur}$  goed kan verwerken.

#### *Toename van verharding / berging hemelwater*

Vanuit het verleden is geen wateroverlast op het terrein bekend. Gezien de biologische/duurzame insteek van de activiteiten is het niet aannemelijk dat hemelwater dat van verhard oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater verontreinigd kan raken. De toename van verharding is meer dan  $1.500 \text{ m}^2$ . Voor de bestaande situatie geldt dat er circa  $820 \text{ m}^2$  verharding wordt verwijderd (betonplaat t.b.v. sporten). In de nieuwe situatie komt er circa  $1.200 \text{ m}^2$  bebouwing, circa  $2.300 \text{ m}^2$  verharding (met name ontsluiting/parkeren) en circa  $2.700 \text{ m}^2$  halfverharding (paden stadslandbouw en wandelpaden).

Bij de berekening voor de benodigde hemelwaterberging (zie tabel volgende pagina) op eigen terrein zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de halfverharding is voor 50% meegeteld bij het totale verhardingsoppervlak, waardoor het totaal verhard oppervlak uitkomt op circa  $4.850 \text{ m}^2$ .
- Het totale plangebied is  $14.938 \text{ m}^2$ , aangenomen is dat het infiltratieoppervlak het verschil tussen het totaal en het verharde gedeelte is.
- Uit het bodemonderzoek volgt dat de voornaamste grondsoort fijn zand is wat een infiltratiecapaciteit heeft van  $20 \text{ mm}$  per uur.
- Hemelwater wordt waar mogelijk vastgehouden op eigen terrein, zodat het ingezet kan worden voor de stadslandbouw. Zekerheidshalve is dit buiten beschouwing gelaten bij de berekening.
- Uitgangspunt is dat  $T=100+10\%$  ( $80 \text{ mm}$ ) geen wateroverlast op mag leveren.

| <b>Berekening compensatie voor toename verhard oppervlak</b>                                    |              |             |
|---|--------------|-------------|
| Waterschap Rijn en IJssel   |              |             |
| <b>Berekening basisopgave</b>   |              |             |
| <b>Invoer</b>   |              |             |
| Overschrijdingskans   | 100          | 1/ x jaar   |
| Afvoernorm onverhard gebied   | 0,8          | l.s-1, ha-1 |
| Toename neerslag i.v.m. toekomstig klimaat  | 10%          |             |
| Vermindering berging i.v.m. berging dak/straat  | 3            | mm          |
| <b>Berekening</b>   |              |             |
| Overschrijdingskans   | 100          | 1/ x jaar   |
| Toelaatbare afvoerintensiteit bij overschrijdingskans   | 1,6          | l/s, ha     |
| Maatgevende buiduur   | 48           | uur         |
| Bui-inhoud / totale neerslag  | 111          | mm          |
| Vermindering berging i.v.m. berging dak/straat  | 3            | mm          |
| Toegepaste afvoer via oppervlaktewater  | 28           | mm          |
| <b>Benodigde compensatie basisopgave</b>  | <b>80</b>    | <b>mm</b>   |
| <b>Berekening compensatie volume waterberging (exclusief infiltratie en riolering)</b>          |              |             |
| <b>Invoer</b>   |              |             |
| Toename verhard oppervlak   | 4850         | m2          |
| <b>Berekening</b>   |              |             |
| Benodigde compensatie   | 80           | mm          |
| <b>Benodigde compensatie volume waterberging</b>  | <b>390</b>   | <b>m3</b>   |
| <b>Berekening compensatie volume waterberging (inclusief infiltratie en riolering)</b>          |              |             |
| <b>Invoer</b>   |              |             |
| Infiltratieoppervlak  | 10088        | m2          |
| Infiltratiecapaciteit (zie tabblad "Rekenhulp infiltratie")                                     | 20           | mm/uur      |
| Infiltratieduur   | 12           | uur         |
| Op (hemelwater)rioolstelsel aangesloten verhard oppervlak                                       | 0            | m2          |
| Berging in (hemelwater)rioolstelsel   | 0            | mm          |
| Pompoevercapaciteit naar zuivering (bij verbeterd gescheiden stelsel)                           | 0,0          | mm/uur      |
| <b>Berekening</b>   |              |             |
| Benodigde compensatie volume waterberging   | 390          | m3          |
| Totaal volume infiltratie   | 2421         | m3          |
| Berging in rioolstelsel   | 0            | m3          |
| Maatgevende buiduur   | 48           | uur         |
| Totaal volume afvoer naar zuivering (bij verbeterd gescheiden stelsel)                          | 0            | m3          |
| <b>Benodigde compensatie volume waterberging met vermindering door infiltratie en riolering</b> | <b>-2031</b> | <b>m3</b>   |
| <b>Samenvatting benodigde compensatie</b>   |              |             |
| Benodigde compensatie basisopgave   | 80           | mm          |
| Benodigde compensatie volume waterberging   | 390          | m3          |
| <b>Benodigde compensatie volume waterberging met vermindering door infiltratie en riolering</b> | <b>-2031</b> | <b>m3</b>   |

Bij de inrichting van het terrein zijn de volgende onderdelen meegenomen voor de berging van hemelwater:

- Drie ondergrondse opslagtanks (elk 50 m3) voor hergebruik t.b.v. de stadslandbouw
- Vier wadi's: 15 (rotonde), 75 (greppel noordzijde parkeerstrook), 70 en 80 (op het terrein) m2

In totaal is er hierdoor ruimte voor berging van de 390 m3 die uit de rekensheet volgt, naast de infiltratiemogelijkheden van de onverharde delen.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven dat met de genoemde voorzieningen een mooie



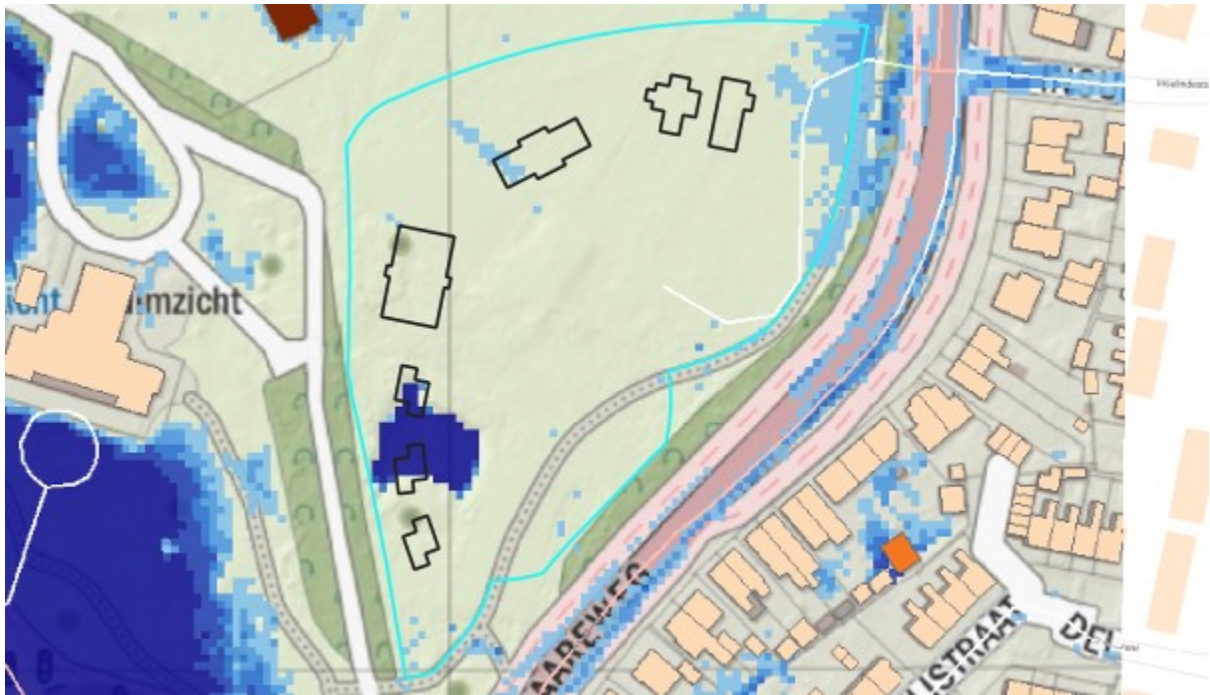
invulling is gevonden voor de wateropgave: “De wadi’s en watertanks kunnen water leveren en zorgen voor aanvulling van het grondwater (werken dus tegen verdroging). De locaties zijn zo gekozen dat het ook mogelijk is het hemelwater van de gebouwen op deze locaties te krijgen. Die uitwerking is nu niet zichtbaar, dus is vooral een aandachtspunt bij de verdere uitwerking. Dat is voor nu niet nodig. Deze kaart geeft voldoende inzicht en maakt het aannemelijk. Gezien de groene inrichting en het grote onverharde gebied is het ook zeker mogelijk om de wadi’s als laagtes in het gebied te beschouwen maar hier wel een mooie groene invulling aan te geven zodat het past binnen de landschappelijke context van het gebied. De wadi’s staan nu als water (blauw) op de kaart maar zullen een groot deel van de tijd ook droog staan. Daarom is de landschappelijke inpassing mooi om te zien”.

Ten behoeve van de stadslandbouw wordt er grondwater onttrokken voor het sproeien. Omdat de locatie niet in een grondwaterbeschermingsgebied ligt worden hier geen problemen voorzien.

Conclusie is dat met de beoogde inrichting het wateraspect voldoende geborgd is en het aannemelijk is dat de aan te vragen watervergunning verleend wordt.

Aanvullend op de digitale watertoets is er naar aanleiding van artikel 2.65b van de provinciale verordening (zie paragraaf 3.3.2) gekeken naar de gevolgen door klimaatveranderingen. Hierbij is gebruik gemaakt van de [Klimaatatlas Doetinchem](#).

Op onderstaande afbeelding is het projectgebied en de beoogde bebouwing over de kaart gelegd waarop zichtbaar is waar bij een bui van 160 mm in 2 uur tijd plassen water ontstaan (kans hierop is 1x per 1.000 jaar). De donkerblauwe vlek is de locatie waar eerder bebouwing heeft gestaan. Hierdoor ligt dit momenteel nog lager ten opzichte van de omliggende grond. Bij de inrichting van de nieuwe situatie wordt het maaiveld aangepast en komen er wadi’s, waardoor er op de donkerblauwe locatie geen wateroverlast meer op kan treden. Hetzelfde geldt voor de noordoostzijde waar de ontsluiting voorzien is. Door ophoging wordt voorkomen dat de ontsluiting onder water komt te staan.



Figuur 25 Uitsnede Klimaatatlas Doetinchem (bui 160 mm / 2 uur)

Binnen het projectgebied is volgens de klimaatatlas geen risico op waterschade en de Haareweg blijft begaanbaar. Daarnaast is er geen risico op plasvorming na een lange bui (160 mm / 48 uur).

## Conclusie

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

## **4.9 Ontplobbare oorlogsresten**

Er kunnen ontplobbare oorlogsresten in een gebied zijn achtergebleven door gevechtshandelingen of dumpingen. Er ontstaat bij het spontaan aantreffen en beroeren van ontplobbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog daardoor mogelijk een verhoogd veiligheidsrisico.

### **Onderzoek**

Door AVG Explosieven Opsporing NL is een vooronderzoek uitgevoerd om een beeld te krijgen van eventuele risico's op het aantreffen van ontplobbare oorlogsresten Advies (kenmerk 2162238, d.d. 10-03-2022; zie bijlage 8). Op basis van de beoordeelde feiten is geconcludeerd dat er geen indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied. Derhalve is het onderzoeksgebied niet verdacht op de mogelijke aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten.

### **Conclusie**

De kans op het aantreffen van ontplobbare oorlogsresten is net zo groot als de gemiddelde kans op het aantreffen van ontplobbare oorlogsresten op als 'onverdacht' aangemerkte locaties in de rest van Nederland. Grondroerende werkzaamheden kunnen in het onderzoeksgebied op reguliere wijze worden uitgevoerd en een vooronderzoek na-conflictperiode (hoofdstuk 3.4 van het CS-VROO d.d. februari 2021) is daarom niet van toepassing.

## **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

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

### **4.10.1 Archeologisch erfgoed**

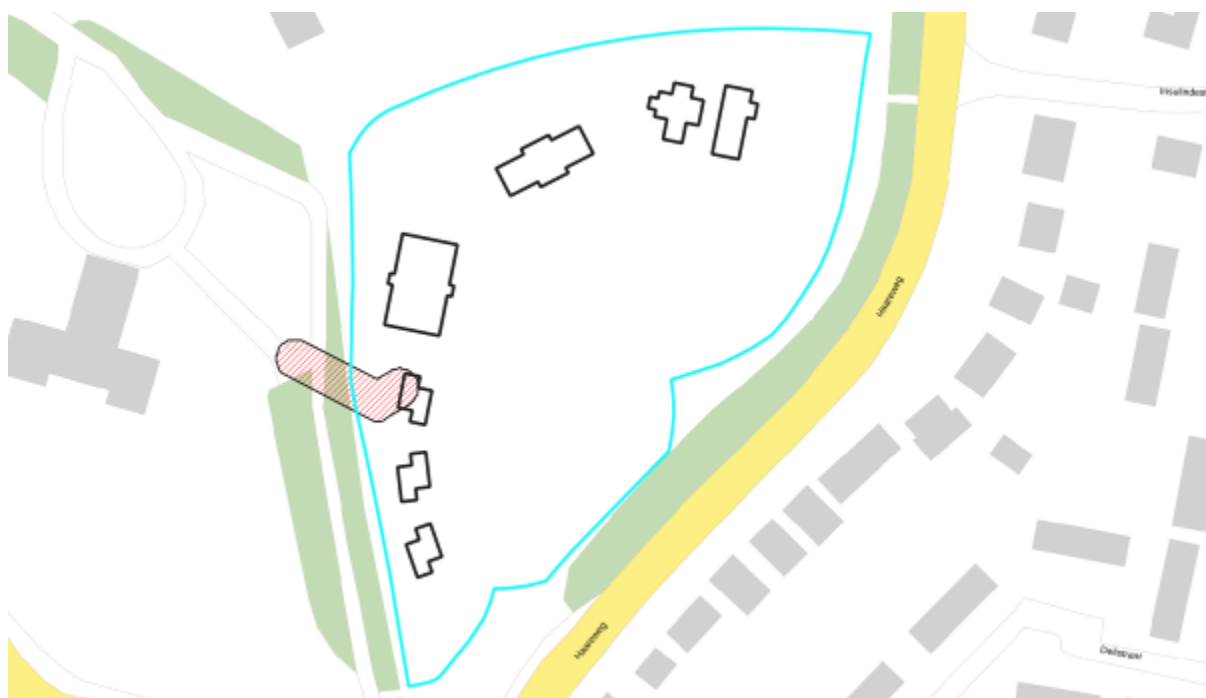
Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig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

Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de

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

## Onderzoek

De volgende archeologische gebieden komen in het plangebied voor:



Figuur 26 Archeologische verwachtingsgebied 2 (rood gearceerd)

| Dubbelbestemming   | uitgangspunten archeologiebeleid  |
|--|---|
| Waarde - Archeologische verwachting 2 (rood gearceerde deel) | bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter - maaiveld en bij plangebieden groter dan 100 m <sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek |
| Waarde - Archeologische verwachting 3 (overig terrein)       | bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter - maaiveld en bij plangebieden groter dan 250 m <sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek |

Het verstoringsoppervlak binnen het gebied met verwachtingswaarde 2 is kleiner dan 100 m<sup>2</sup> (circa 32 m<sup>2</sup> van de meest noordelijke lodge).



Figuur 27 Overlapping bouwvlak lodge met zone verwachtingswaarde 2

Omdat de verstoringsdiepten en -oppervlakten voor het gebied met verwachtingswaarde 3 worden overschreden is er door Vestigia BV een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (kenmerk V2244, d.d. 29-03-2022; zie bijlage 9). Hieronder zijn de uitkomsten van dit onderzoek opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek had het plangebied een hoge archeologische verwachting voor resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. Er werd binnen het plangebied een esdek verwacht, met een dikte tot mogelijk 125 cm. Eventuele archeologische resten zullen hieronder goed zijn geconserveerd. Op basis van het beschikbare historisch kaartmateriaal zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van historische bebouwing binnen het plangebied, met uitzondering van enkele gebouwen die in de jaren 70 van de vorige eeuw in de zuidwestzijde van het plangebied zijn gebouwd, en die aan het eind van de 20e en begin van de 21e eeuw zijn gesloopt. Op basis van het specifiek voor het plangebied uitgevoerde explosievenonderzoek (zie paragraaf 4.9) worden binnen het plangebied geen archeologische resten meer verwacht uit de Tweede Wereldoorlog, zoals de resten van een loopgraaf waar bij aanvang van het onderzoek rekening mee werd gehouden.

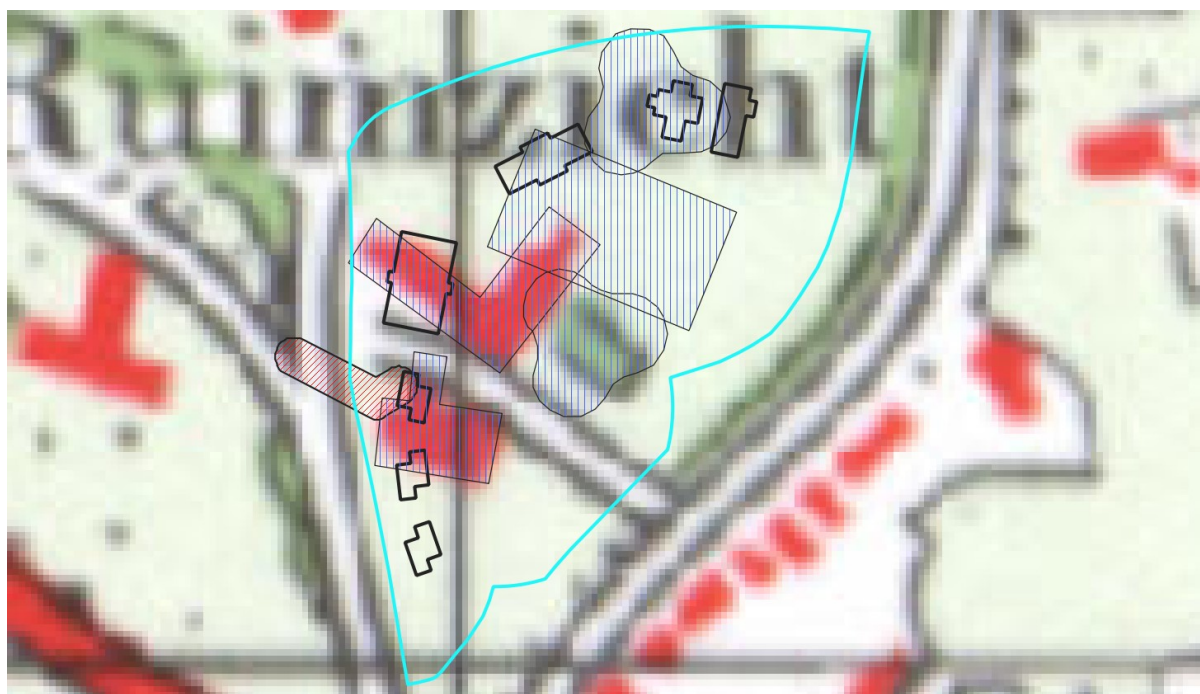
Om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen is op 21 maart 2022 een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende/karterende boringen uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn fluvioperiglaciale afzettingen afgezet in de laatste ijstijd. In de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd heeft zich hierop een esdek ontwikkeld. In de recente tijd hebben grootschalige verstoringen plaatsgevonden, maar de aanwezigheid van een esdek heeft ervoor gezorgd dat niet alle archeologische niveaus verstoord zijn geraakt, zoals blijkt uit het feit dat de inspoelingshorizont/B-horizont nog in 6 boringen is aangetroffen.

Op basis van de aangetroffen bodemopbouw wordt gesteld dat er mogelijk nog archeologische waarden in de ondergrond aanwezig kunnen zijn. In 6 van de 17 boringen is sprake van een (deels) intact bodemprofiel. Dit (deels) intacte bodemprofiel bevindt zich plaatselijk onder een verstoord profiel tot in de C-horizont, en plaatselijk is de onderzijde van het esdek met de overgang naar de natuurlijke ondergrond nog steeds intact.

Het adviesbureau heeft een kaart gemaakt waarop per boorpunt staat weergegeven vanaf welke diepte de onverstoorde B- of de C-horizont kan worden aangetroffen. Deze informatie kan worden gebruikt bij het formuleren van het definitief ontwerp; bijvoorbeeld door de diepte van de verstoringen aan te passen en/of plaatselijk de bodem op te hogen zodat er een buffer blijft van 25 cm boven de natuurlijke ondergrond.

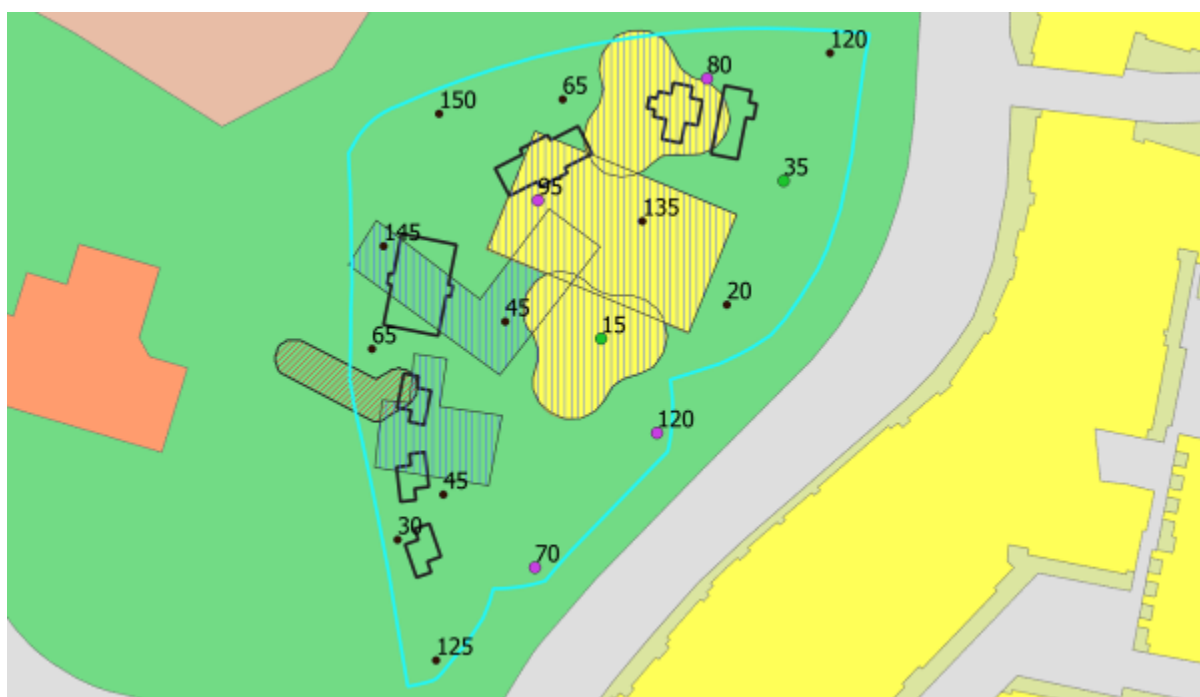
Indien het niet mogelijk is om eventuele archeologische waarden onverstoord in de bodem te laten (met inachtneming van een veiligheidsbuffer van 25 centimeter boven de natuurlijke ondergrond) dan is het advies om vervolgonderzoek uit te voeren. Indien vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht, is een (aanvullend) karterend en waarderend onderzoek door middel van proefsleuven de meest geschikte opsporingsmethode.

Op basis van het archeologisch onderzoek is gekeken naar de mogelijke beperkingen ten aanzien van het beoogde gebruik en de geplande bebouwing. Aan de westzijde van het terrein is geen bodemvorming aangetroffen. Op onderstaand figuur is op de ondergrond (topografische kaart van 1980) zichtbaar dat hier eerder bebouwing heeft gestaan op de plekken waar het paviljoen, het meest noordelijke paviljoen en een gedeelte van het middelste paviljoen zijn voorzien. Het middelste paviljoen wordt daarnaast op palen gebouwd (de hoge variant).



Figuur 28 Boorpuntenkaart archeologisch vooronderzoek i.c.m. verstoorde en vrijgegeven deelgebieden (ondergrond topografische kaart 1980)

Voor de kas en de woning met bijbehorend bouwwerk geldt dat hier in het verleden al een bouwvergunning is verleend voor twee woontorens (ronde vlakken) met een tussenliggende ondergrondse parkeergarage (rechthoek). Dit plan is zichtbaar op onderstaande afbeelding (gele vlakken) uit het geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van de eerdere ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij het advies was om het plangebied vrij te geven. Het bevoegd gezag heeft dit advies overgenomen en de omgevingsvergunning verleend.



Figuur 29 Boorpuntenkaart archeologisch vooronderzoek i.r.t. bestemmingen

Op grond van bovenstaande informatie is onderstaande samenvatting opgesteld.

| Onderdeel                                      | Toetsing  |
|--|---|
| Woning (onderkelderd) met bijbehorend bouwwerk | Het bijbehorend bouwwerk ligt in vrijgegeven gebied.<br>De woning ligt deels in vrijgegeven gebied, het resterende gebied is zeer beperkt qua oppervlak (circa 75 m <sup>2</sup> ). |
| Kas (deels onderkelderd)                       | Ligt grotendeels in vrijgegeven gebied, het resterende gebied is zeer beperkt qua oppervlak (circa 65 m <sup>2</sup> ).   |
| Paviljoen                                      | Ligt grotendeels in gebied waar al eerder bebouwing heeft gestaan. Daarnaast kent het boorpunt ernaast een toegestane verstoringsdiepte van 145 cm (inclusief 25 cm marge).         |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <p>Ecolodges</p>     | <p>Bovenste en middelste lodge liggen deels in gebied waar al eerder bebouwing heeft gestaan. Daarnaast komt de middelste lodge op palen te staan, waardoor de bodemroering minimaal is. Bij de meest zuidelijke lodge zal de verstoringdiepte beperkt moeten worden tot maximaal 30 cm onder maaiveld.</p>  |
| <p>Stadslandbouw</p> | <p>Aannemelijk is dat voor de landbouw de verstoring niet dieper gaat dan 30 cm. Grond die vrijkomt uit de werkzaamheden voor de bebouwing wordt gebruikt om het terrein voor de stadslandbouw deels te verhogen zodat er overal 30 cm zit tussen het maaiveld en de maximale verstoringdiepte (inclusief 25 cm marge) zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.</p> |



Figuur 30 Inrichtingsplan met toegestane verstoringdiepten (inclusief 25 cm marge), waarden zijn exclusief ophoging



## Conclusie

Het aspect archeologie vormt onder de volgende voorwaarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan:

- De middelste lodge dient op palen gebouwd te worden, waardoor de bodemroering minimaal is. Bij de meest zuidelijke lodge zal de verstoringsdiepte beperkt moeten worden tot maximaal 30 cm onder maaiveld.
- Grond die vrijkomt uit de werkzaamheden voor de bebouwing wordt gebruikt om het terrein voor de stadslandbouw deels te verhogen zodat er overal 30 cm zit tussen het maaiveld en de maximale verstoringsdiepte (inclusief 25 cm marge) zoals weergegeven op figuur 27.

Ook wanneer het plangebied op enig moment op basis van de resultaten van archeologisch onderzoek wordt vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkelingen, blijft de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische toevalsvondst wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de gemeente Doetinchem, en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### 4.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed

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

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

- krimp, leegstand en herbestemmen;
- duurzaamheid en innovatie;
- instandhouding;
- kennis vergroting en uitwisseling;
- leefomgeving en participatie.

Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad de Erfgoedverordening vastgesteld. In deze verordening

is vastgelegd op basis van welke criteria gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden, karakteristieke boerderijen of een terrein met cultuurhistorische waarden kunnen worden aangewezen en welke voorwaarden worden verbonden aan vergunningverlening.

## Onderzoek en conclusie

In 2019 en 2020 heeft de gemeente Doetinchem een cultuurhistorische inventarisatie en waardering uitgevoerd. De cultuurhistorisch waardevolle objecten uit deze inventarisatie zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Parapluziekring Cultuurhistorie 2023. Binnen het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevol object opgenomen. Het plangebied valt niet binnen het beschermde gebied vanuit de rijksmonumentale status rondom rijksmonument Villa Ruimzicht. De grens van het arboretum is de lindelaan ten westen van het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen monumentale onderdelen aanwezig.

### 4.11 Verkeer en parkeren

De locatie ligt voor het bepalen van de verkeerskundige aspecten in matig stedelijk gebied en in de rest van de bebouwde kom (zie paragraaf 3.5.13 voor de gemeentelijke parkeervisie). Aansluitend op de werkwijze in de gemeentelijke parkeervisie is bij het toepassen van de CROW-kengetallen uitgegaan van het gemiddelde tussen het minimum en maximum.

De ontwikkeling bestaat uit stadslandbouw, 6 ecolodges, een paviljoen en één woning. Stadslandbouw wordt in de gemeentelijke parkeervisie en in de landelijke CROW-richtlijnen niet als type activiteit genoemd. Het gebruik van het paviljoen kent een sterke relatie met de stadslandbouw (zie paragraaf 2.2). Vanuit die insteek kunnen de stadslandbouw en het paviljoen als één ontwikkeling gezien worden. De stadslandbouw is qua verkeerskundige uitgangspunten niet vergelijkbaar met een volkstuintencomplex, omdat daar een hogere dichtheid van gebruikers is (uitgaande van circa 150 m<sup>2</sup> per volkstuint). Vanwege de lokale klanten is het de verwachting dat er een redelijk deel van de bezoekers lopend of fietsend komt. Daarnaast kent de ontwikkeling vanuit de biologische en duurzame insteek een extensieve opzet.

Daardoor is de ontwikkeling niet gelijk te stellen aan een restaurant of een evenementenhal. De categorie die qua uitgangspunten en verkeerskundig het meeste overeenkomsten toont is 'plantentuin (botanisch)'. Veelal zijn bij dergelijke locaties (net als beoogd bij De Buitenplaats) ook ondergeschikte horeca/detailhandel aanwezig en komen bezoekers verdeeld over de dag.

De ecolodges zijn een uitbreiding van de huidige activiteiten van Villa Ruimzicht. Villa Ruimzicht is een viersterrenhotel. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie en de parkeerbalans zijn de ecolodges als kamers gezien van het viersterrenhotel.

## Parkeren

Voor de gehele ontwikkeling is op basis van bovenstaande een parkeerbalans opgesteld.

| Onderdeel                | Aantal | Norm                   | Totaal    |
|--------------------------|--------|------------------------|-----------|
| Stadslandbouw/paviljoen  | 1      | 30,5 (per plantentuin) | 30,5      |
| Ecolodges                | 6      | 7,2 (per 10 kamers)    | 4,3       |
| Woning                   | 1      | 2,2 (per woning)       | 2,2       |
| <b>TOTAAL (afgerond)</b> |        |                        | <b>37</b> |



Figuur 31 Inrichting parkeerplaatsen

Op bovenstaande afbeelding is de inrichting ten behoeve van het parkeren zichtbaar. Op eigen terrein komen er 38 parkeerplaatsen. Hiermee wordt een sluitende parkeerbalans voor de ontwikkeling gerealiseerd en past de gewenste herontwikkeling binnen het parkeerbeleid van de gemeente Doetinchem.

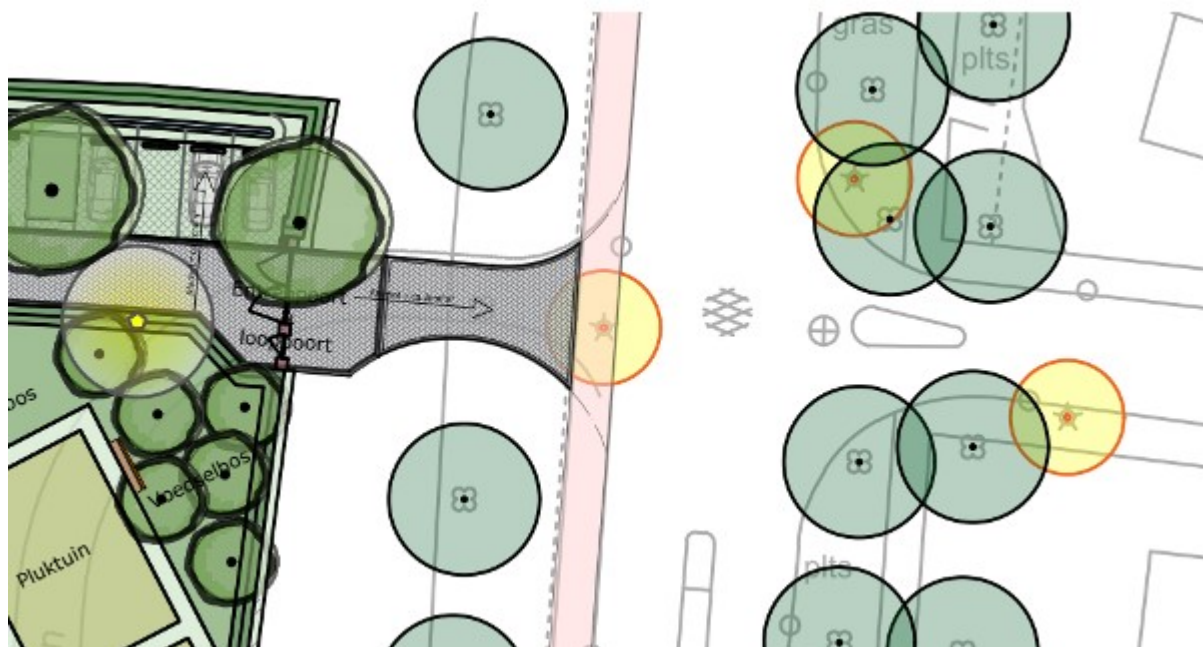
## Verkeer

Volgens de kengetallen van het CROW is het aantal verkeersbewegingen per etmaal, uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom':

| Onderdeel                           | Aantal | Norm                 | Totaal |
|-------------------------------------|--------|----------------------|--------|
| Stadslandbouw/paviljoen             | 1      | 30 (per plantentuin) | 30     |
| Ecolodges                           | 6      | 20,9 (per 10 kamers) | 12,5   |
| Woning                              | 1      | 8,2 (per woning)     | 8,6    |
| <i>TOTAAL (afgerond naar boven)</i> |        |                      | 52     |

Dit komt voor de toekomstige situatie neer op een totaal van maximaal 52 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de toelevering van goederen is uitgegaan van gemiddeld één levering per dag voor middelzwaar vrachtverkeer. Gemiddeld één keer per week zal er een zware vrachtwagen komen voor het ophalen van afval.

Het gebied wordt voor auto- en fietsverkeer ontsloten via de Haareweg. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.



Figuur 32 Nieuwe ontsluiting op de Haareweg

De ontsluiting is voorzien tegenover de Insulindestraat. Hier is al een gedeelte verhard voor overstekende fietsers.

## **4.12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

### *Economische uitvoerbaarheid*

Voorliggend project betreft een particulier initiatief, waarvoor grond van de gemeente wordt aangekocht. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten in verband met het verhalen van mogelijke planschade. De verkoop van gemeentelijke grond wordt in een aparte koopovereenkomst geregeld, waarbij voorafgaand derden in de gelegenheid zijn gesteld om bezwaar te maken. De verkoopwaarde is marktconform en sluit aan op de gemeentelijke grondexploitatie. De kosten die zijn gemaakt en gemaakt worden voor het opstellen van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden via de leges in rekening gebracht. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd, waarmee het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Initiatiefnemer heeft op 10 mei 2021 en 14 juni 2022 omwonenden geïnformeerd over de beoogde plannen. Hierbij is er een toelichting gegeven worden over de beoogde activiteiten, de terreininrichting en de wijze van ontsluiten en parkeren. Opmerkingen uit de eerste bijeenkomst zijn verwerkt en tijdens de tweede bijeenkomst toegelicht. Tijdens de tweede bijeenkomst is afgesproken dat als blijkt dat (ondanks voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein) bezoekers de auto toch aan de Haareweg parkeren, de initiatiefnemer hierover in gesprek gaat met de omwonenden. Samen met de gemeente zijn de gemaakte opmerkingen over de verkeerssituatie van de Haareweg besproken. Naast de omwonenden zijn ook de onderwijsinstellingen die gebruik maken van de locatie voor het sporten geïnformeerd over de plannen. De verslagen van de omgevingsdialoog zijn in bijlage 10 opgenomen.

## Hoofdstuk 5 Conclusie

Voornemen is om aan de oostkant van de Monumentale Villa Ruimzicht in de gemeente Doetinchem De Buitenplaats te ontwikkelen. De Buitenplaats heeft de ambitie een voorbeeldfunctie te vervullen en een visitekaartje te zijn voor Doetinchem op het gebied van duurzaamheid en voedseducatie. De ontwikkeling zal bestaan uit een stadslandbouw (moestuin, voedselbos, park, een verwarmde kas met gereedschapskamer), zes eco-lodges, een paviljoen en een woning ten behoeve van toezicht en beheer van de stadslandbouw.

De realisatie van De Buitenplaats is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Een bestemmingsplan kan alleen worden herzien als de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet is opgenomen in voorliggend document.

Er spelen voor deze locatie geen specifieke belangen op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Het initiatief sluit qua duurzaam en ecologisch gebruik en onderlinge samenhang aan op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Uit de ruimtelijke analyse blijkt dat er geen belemmeringen zijn die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan, voor zover de volgende uitgangspunten gehanteerd worden:

- Het bevoegd gezag dient een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.
- Het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ten gevolge van wegverkeer ter plaatse van de zuid- en noordgevel hoger ligt dan 53 dB. Derhalve dient er voor deze gevels extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Dit zal bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de woning in een gevelweringonderzoek moeten worden aangetoond.
- Voor de kap van één esdoorn en drie lindes moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente Doetinchem, voor zover de bomen een stamomtrek hebben van meer dan 120 centimeter (gelijk aan een diameter van 38 cm) gemeten op 130 centimeter hoogte vanaf het maaiveld.
- Geadviseerd wordt om vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken door geen uitstralende armaturen te gebruiken en hierbij de boomkronen niet te verlichten.
- Bebouwing binnen 10 meter van de stam van de lindes 1 t/m 35 is niet toegestaan.
- Grondwerkzaamheden binnen 9 meter van de stam van de lindes 1 t/m 35 zijn niet toegestaan.
- Grondwerkzaamheden of bebouwing binnen 2 meter uit de stamvoet van bomen 1/2/3/5 zijn niet toegestaan.

- Bouwverkeer dient afgewikkeld te worden via de toekomstige ontsluiting op de Haareweg (noordoostzijde).
- Ter compensatie van het rooien van één esdoorn en drie lindes (buiten het broedseizoen) dienen er minimaal 10 nieuwe bomen aangeplant en in stand gehouden te worden.
- De middelste lodge dient op palen gebouwd te worden, waardoor de bodemroering minimaal is. Bij de meest zuidelijke lodge zal de verstoringdiepte beperkt moeten worden tot maximaal 30 cm onder maaiveld.
- Grond die vrijkomt uit de werkzaamheden voor de bebouwing wordt gebruikt om het terrein voor de stadslandbouw deels te verhogen zodat er overal 30 cm zit tussen het maaiveld en de maximale verstoringdiepte (inclusief 25 cm marge) zoals weergegeven op figuur 27.
- De grond is momenteel nog in eigendom van de gemeente, maar wordt verkocht aan de initiatiefnemer waarbij een marktconforme prijs wordt betaald. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin o.a. afspraken rondom verhalen van mogelijke planschade worden vastgelegd.
- Initiatiefnemer gaat de omwonenden nog informeren over de gedetailleerde uitwerking. Hierbij zal er een toelichting gegeven worden over de beoogde activiteiten, de terreininrichting en de wijze van ontsluiten en parkeren. Een verslag hiervan zal aan de gemeente worden gestuurd.

Met de voorgenoemde randvoorwaarden is het beoogd initiatief haalbaar en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

## **Bijlagen**



## **Bijlage 1 Inrichtingstekening**

## **Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek**

## **Bijlage 3 Akoestisch onderzoek**

## **Bijlage 4 Quicksan Wet natuurbescherming**

## **Bijlage 5 Aeries-berekening**

## **Bijlage 6 Bomen Effect Analyse**

## **Bijlage 7 Digitale watertoets**

## **Bijlage 8 Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten**



## **Bijlage 9 Archeologisch vooronderzoek**

## **Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog**