

**Ruimtelijke onderbouwing
Lamsweerde e.o. Wehl - 2023**

20 september 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing	7
1.3	Geldende juridische-planologische regeling	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	14
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Algemeen	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	25
3.4	Regionaal beleid	29
3.5	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 4	Haalbaarheid	53
4.1	Algemeen	53
4.2	Bodem	53
4.3	Geluid	55
4.4	Luchtkwaliteit	58
4.5	Geur	59
4.6	Gezondheid en veehouderij	61
4.7	Externe veiligheid	63
4.8	Bedrijven en milieuzonering	67

4.9	Water	69
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	72
4.11	Ecologie	76
4.12	Verkeer en parkeren	85
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	87
4.14	Kabels en leidingen	88
4.15	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	89
Hoofdstuk 5 Conclusie		91

INHOUDSOPGAVE BIJLAGEN

Bijlage 1	Kaart besluitgebied
Bijlage 2	Memo notitie bestemming Huize Lamsweerde
Bijlage 3	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 4	Schetsontwerp inrichting tuin/parkruimte
Bijlage 5	Ingevulde vragenlijst Toetsing Woningbouwstrategie 2019 - januari 2021
Bijlage 6	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8	Quickscan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 9	Digitale Watertoets
Bijlage 10	Waterhuishoudkundige analyse
Bijlage 11	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
Bijlage 12	Plan van Aanpak booronderzoek
Bijlage 13	Quickscan natuurtoets
Bijlage 14	Memo ecologische beoordeling plangebied
Bijlage 15	Nader onderzoek ecologie
Bijlage 16	Activiteitenplan
Bijlage 17	Memo wijzigingen activiteitenplan
Bijlage 18	Memo effectbeoordeling stikstofdepositie
Bijlage 19	Boomveiligheidscontrole
Bijlage 20	Bomen Effect Analyse
Bijlage 21	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 22	Participatieplan

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Keppelseweg in Wehl binnen de gemeente Doetinchem ligt een locatie waar een voormalig klooster- en schoolterrein (Jozefschool) aanwezig waren. Het St. Rosaklooster (ofwel Huize Lamsweerde) en diverse overige bebouwing, zoals een woonhuis en een bijgebouw, is nog aanwezig in het plangebied. Het woonhuis is van origine de wasserette van de nonnen geweest die toentertijd aan het St. Rosaklooster verbonden waren. Het huidige Huize Lamsweerde staat leeg sinds eind 2019 toen het Leger des Heils stopte met de Domus, de opvang voor daklozen die sinds augustus 2011 in het monument was gevestigd.

De twee initiatiefnemers zijn voornemens om op de locatie 55 appartementen verdeeld over vier gebouwen te realiseren en de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin te herontwikkelen. Het aangrenzende ouderencomplex Henricushove, gelegen op de locatie van de voormalige Henricusschool, valt hierbij buiten de planontwikkeling.

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Op de locatie geldt hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk' en voor een gedeelte de bestemming 'Agrarisch'. De functie wonen is op basis van de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling past daardoor niet binnen het voor de locatie geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Onderhavige toelichting voorziet in de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening en haalbaarheid van het plan.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied betreft een locatie bestaande uit een voormalig klooster- en schoolterrein aan de Keppelseweg binnen de bebouwde kom van Wehl. De locatie ligt op korte afstand ten noorden van het centrum van Wehl in de wijk 't Hagelkruis. Het plangebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als 'gemeente Wehl, sectie H, nummers 5719 - 5544 - 6543 - 6544 - 6545 - 6546 - 6547'. Ook valt een gedeelte van een perceel binnen het plangebied dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Wehl, sectie H, nummer 5717'. De percelen binnen het plangebied zijn globaal gelegen tussen de Keppelseweg (oostzijde), een agrarisch perceel en woonperceel (noordzijde), een agrarisch perceel en de begraafplaats (westzijde) en een woonperceel (zuidzijde). Aan de oostzijde grenst het plangebied ook gedeeltelijk aan het ouderencomplex Henricushove.

Ten noordwesten van het plangebied is een agrarisch perceel, bestaande uit een akker, voor een gedeelte meegenomen binnen de gehele voorgenomen ontwikkeling. Dit perceel staat kadastraal bekend als 'gemeente Wehl, sectie H, nummer 5717'. De grond van dit perceel is

echter niet in eigendom van de initiatiefnemers, maar van de gemeente Doetinchem. Voor het totaalbeeld maakt dit perceel wel deel uit van de schetsontwerpen ten aanzien van onderhavige ontwikkeling. Daarnaast maakt het perceel dat kadastraal bekend staat als 'gemeente Wehl, sectie H, nummer 6545' deel uit van het plangebied. Dit perceel wordt met dit plan ook naar bestemming 'Wonen' gewijzigd, omdat er anders een strook grond overblijft met de bestemming 'Maatschappelijk' in relatie tot de noordelijke percelen die ook bestemd zijn als 'Wonen'.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven met een gele markering. Voor de exacte begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar Bijlage I bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Globale ligging plangebied



1.3 Geldende juridische-planologische regeling

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gebruikt als onderbouwing ten behoeve van de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 24 juni 2021. Daarnaast zijn de volgende paraplubestemmingsplannen van toepassing:

- Parapluherziening Parkeren - 2018;
- 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020';
- 'Parapluherziening Archeologie - 2020'.

De 'Parapluherziening Parkeren - 2018' (vastgesteld op 1 november 2018 door de gemeenteraad van Doetinchem) heeft betrekking op alle geldende bestemmingsplannen van de gemeente Doetinchem. De parapluherziening bestrijkt daarmee bijna het hele grondgebied van de gemeente Doetinchem. De gebieden waar een beheersverordening geldt vallen niet onder deze parapluherziening.

De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 19 december 2013 de beleidsnota 'Extern Veiligheidsbeleid' vastgesteld. Bij vaststelling van deze beleidsnota is onder andere besloten om het externe veiligheidsbeleid door te vertalen naar de bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Doetinchem. De 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020' is hier het vervolg op.

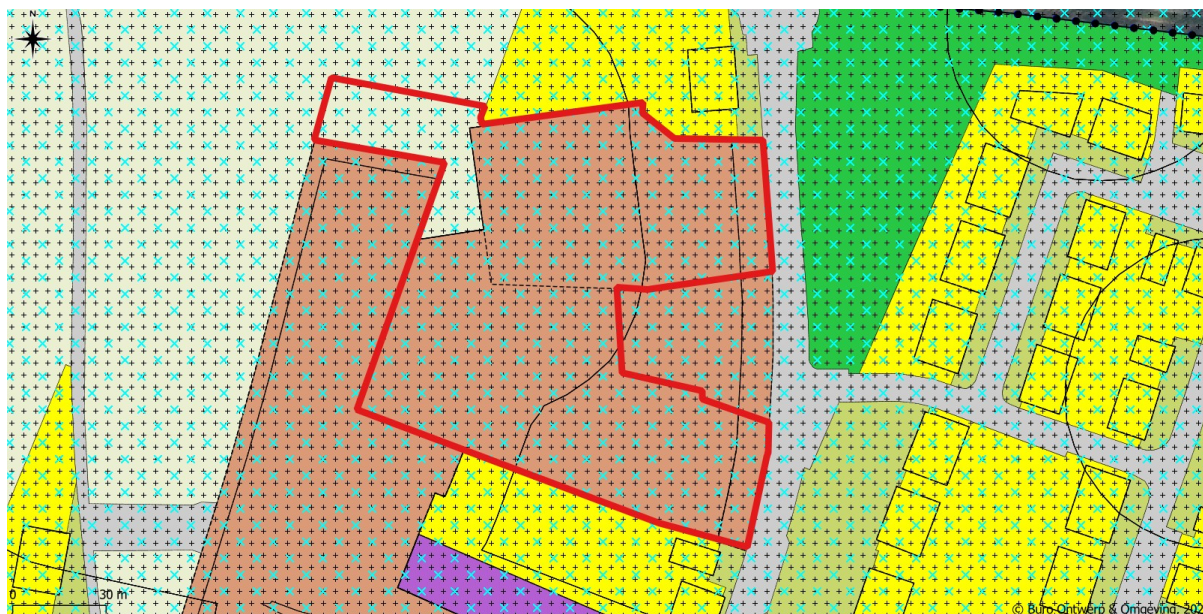
In de gemeente Doetinchem geldt één beheersverordening 'Landelijk gebied 2020 - reparatie 2022', waarin archeologische verwachtingen voldoende planologisch zijn verankerd. Op 30 maart 2020 is in de raadsvergadering van de gemeente Doetinchem een nieuwe herziene archeologische beleidskaart vastgesteld. Daarnaast is door de gemeenteraad van Doetinchem op 27 mei 2021 de 'Parapluherziening Archeologie - 2020' vastgesteld. Door het opstellen van een zogenaamde parapluherziening voor archeologie wordt in alle bestemmingsplannen en de beheersverordening het nieuwe actuele archeologiebeleid gestandaardiseerd opgenomen. Daarmee wordt ook voor een beleidsmatige uniformering gezorgd.

Bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied - 2021'

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk'. Het noordwestelijke gedeelte in het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een bouwvlak aanwezig en gelden er de functieaanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk - kantoor 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen'. Verder is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' van toepassing.

Het plan gaat uit van 55 nieuwe appartementen verdeeld over vier gebouwen. Wonen is niet toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming. Hierdoor past het plan niet in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De begrenzing van het plangebied is daarop met een rode markering weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader en Hoofdstuk 4 beschrijft de milieu- en de omgevingsaspecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het laatste hoofdstuk (Hoofdstuk 5) is gewijd aan de concluderende afweging ten aanzien van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordkant in de bebouwde kom van Wehl in de wijk 't Hagelkruis. Het plangebied betreft gronden van een voormalig klooster- en schoolterrein waar in het verleden een school heeft gestaan (voormalige Keppelseweg 33) en het monumentale pand van het St. Rosaklooster (Huize Lamsweerde). Op het achterliggende terreindeel bij de begraafplaats zijn ook een woonhuis (voormalige wasserij van de nonnen) en een bijgebouw gevestigd in het plangebied. Een gedeelte van het plangebied bestaat uit een bijbehorende tuin, meerdere groenelementen en een boomgaard. Verder is er ook een braakliggend terrein en een parkeerplaats aanwezig op de locatie.

Ook valt een deel van een aan te kopen gemeentelijk perceel binnen het plangebied. Dit is het gedeeltelijke perceel met agrarische grond in het noordwesten van het plangebied en heeft het gebruik van een (maïs)akker in de huidige situatie. Het plangebied wordt omringd door diverse wegen, woonpercelen, een ouderencomplex, een agrarisch perceel en een begraafplaats. Het plangebied is voor langzaam en gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Keppelseweg. Het perceel van het ouderencomplex Henricushove (Sitégebouw) valt buiten het plangebied.

Onderstaand is een aantal aanzichten van het plangebied in de huidige situatie opgenomen.



Impressie luchtfoto plangebied



Impressie tuingrond plangebied



Impressie boomgaard plangebied



Impressie vooraanzicht St. Rosaklooster

Testamentaire vaststelling bestemming St. Rosaklooster/Huize Lamsweerde

Het landhuis van Lamsweerde aan de Keppelseweg in Wehl is gebouwd in 1845. Tot 1893 was dit huis in eigendom van burgemeester Henri Baron van Lamsweerde, vervolgens is het geschonken aan de zusters Dominicanessen die er tot 1986 gebruik van maakten. Doordat er een kapel bijgebouwd werd, heette het vanaf toen het St. Rosaklooster. In 1893 is door Henri Baron van Lamsweerde testamentair vastgelegd dat, ook als de zusters er niet meer zouden wonen/verblijven, er te allen tijde een goed doel aan zijn landhuis en landgoed verbonden diende te blijven.

In de loop van de jaren verdween die beschikking echter in het stof van archieven en uit de aandacht van de zusters. In 1986 verlieten de laatste zusters het St. Rosaklooster om in andere kloosters te gaan wonen. Daarop besloot de kloosterorde Lamsweerde compleet te moderniseren en daarna te verkopen. Het monumentale pand van het St. Rosaklooster/Huize Lamsweerde was vanaf 3 maart 1986 verhuurd aan de Stichting Vakantiehuizen Voor Gehandicapten in Noord-Brabant. Deze stichting kocht het pand op 31 mei 1990. Vervolgens is rond het jaar 2007 bij de verkoop van het pand door de stichting aan de vorige eigenaar het geld in een speciaal fonds gekomen om daarmee goede doelen te ondersteunen. Sinds augustus 2011 tot aan eind 2019 is in het pand een daklozenopvang (Domus) gevestigd geweest van het Leger des Heils. Nadien is er geen officiële functie verbonden aan het monumentale pand.

Ten aanzien van de invulling van het monumentale pand van het St. Rosaklooster/Huize Lamsweerde zijn er geen kwalitatieve verplichtingen in de akte van levering opgenomen.

Hierbij is er geen aanwijzing die kan herleiden dat er een kwalitatieve verplichting op het pand rust welke te maken zouden hebben met (het behoud van) een maatschappelijke bestemming, zoals vroeger testamentair vastgelegd. Daarnaast is in een beginstadium van de gesprekken tussen ontwikkelaar en gemeente Doetinchem al aangeduid dat de gemeente geen maatschappelijke bestemming meer op deze locatie van het plangebied wilde hebben. Een memo over deze inhoudelijke notitie is bijgevoegd als Bijlage 2.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan voorziet in een nieuwe invulling van het plangebied met de realisatie van 55 appartementen, verdeeld over vier gebouwen en de herontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin. De locatie zal ingepast gaan worden in de stedenbouwkundige structuur van Wehl.

Hierbij worden bestaande waardevolle bomen ingepast en maken padenstructuren de locatie toegankelijk vanuit de directe omgeving. Ook wordt de parkeerinfrastructuur zo veel mogelijk groen ingepast en geclusterd om de ruimtelijke impact zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast wordt een deel van de bestaande bebouwing in het plangebied gesloopt. Dit betreft het achterliggende gedeelte van Huize Lamsweerde (St. Rosaklooster) bestaande uit twee gebouwdelen en het vrijstaande woonhuis (voormalige wasserij) op het achtergelegen terrein. Het hoofdgebouw van Huize Lamsweerde blijft behouden in de toekomstige situatie.

Navolgende afbeelding laat de te slopen bebouwing (rode markering) en de te behouden bebouwing (groene markering) in het plangebied zien.



Sloop/behoud bebouwing in plangebied (toekomstige situatie)

De nieuwbouw van 55 appartementen worden verdeeld over vier appartementengebouwen. Hierdoor kan de footprint van de bebouwing klein worden gehouden en ontstaat er ruimte om de bijbehorende tuin levendig en openbaar toegankelijk te houden. Het behouden van het groene karakter van het plangebied staat voorop, waardoor de gebouwen zo worden ingepast dat er 'tuingericht' gewoond wordt. Bestaande bebouwing die gehandhaafd blijft gaat ook deel uit maken van de openbaar toegankelijke tuin in het plangebied. De tuin is dan ook openbaar toegankelijk om daarmee ook waarde toe te voegen aan het dorp Wehl.

Aan de oostzijde is het plangebied ontsloten op de Keppelseweg met aparte ontsluitingen voor langzaam en gemotoriseerd verkeer. In het plangebied zullen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden, zoals bijvoorbeeld twee groen ingepaste parkeercoffers en een halfverdiepte parkeerplaats. Door parkeerplaatsen zoveel mogelijk bij elkaar te zetten worden de zichtbare gevolgen zoveel mogelijk beperkt. De voorzijde van Huize Lamsweerde wordt grotendeels vrijgehouden van geparkeerde auto's. De enkele parkeerplaatsen aan de voorzijde zijn voor de bewoners van de appartementen in de villa bedoeld. De realisatie van de 55 appartementen en de herontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin zullen er niet toe leiden dat bestaande omliggende infrastructuur aangepast dient te worden. Daarnaast kunnen de nieuwe appartementen aangesloten worden bij de huidige ondergrondse restcontainer (nabij de Keppelseweg).

De grond aan de noordwestzijde van het plangebied zijn meegenomen in het schetsontwerp voor de uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling. Met de initiatiefnemers is besproken dat de gemeente Doetinchem bereid is grond te verkopen als het plan daarmee een kwaliteitsimpuls krijgt. In een eerder stadium is het met plannen lastig gebleken om de parkeeropgave op een wenselijke manier binnen het plangebied op te lossen. Doordat de grond ten noorden van de begraafplaats verkocht wordt, en toegevoegd wordt aan het plangebied, is het mogelijk om het parkeren aan de rand van het plangebied te situeren. Daarnaast hoeft er maar één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd te worden. Ook is het daardoor beter mogelijk om de parkeerplaatsen landschappelijk in te passen en een eventuele toekomstige verbinding met plangebied Fokkenkamp te maken.

Dit gebied is ingepast in de openbare groene tuin door middel van parkeren, een verbindingspad, diverse bomen en een landschappelijk karakter. Met het initiatief wordt ter plaatse van een in ongebruik geraakt gebied een wijkje met een divers woonprogramma gemaakt. Bovendien wordt het bestaande Huize Lamsweerde gerenoveerd en gerestaureerd met als uitgangspunt behoud en versterking van de monumentale waarden. Hierdoor blijft het complex en haar geschiedenis voor de toekomst bewaard.

Toekomstige inrichting plangebied

Voor onderhavige ontwikkeling in het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld door Buro Ontwerp & Omgeving, waarin de beeldkwaliteit rondom de aspecten van wonen, parkeren, historie, groen en landschap inhoudelijk uitgewerkt is. Het beeldkwaliteitplan is bijgevoegd als Bijlage 3. Ook is een schetsontwerp (inclusief toelichting, principeprofielen en impressiebeelden) ontwikkeld van de inrichting van de openbaar toegankelijke tuin/parkruimte in het plangebied. Dit schetsontwerp is bijgevoegd als Bijlage 4.

De navolgende afbeelding geeft het schetsontwerp weer met een impressie van de toekomstige inrichting van het plangebied inclusief de locatie van de appartementengebouwen, de boomgaard, de parkeerterreinen, de padenstructuur, de bomen en het groene karakter van de openbaar toegankelijke tuin. Voor het terrein in het noordwesten van het plangebied is een inrichtingssuggestie gemaakt (doorzichtige gedeelte op onderstaande afbeelding). Dit betreft een deel van een aan te kopen gemeentelijk perceel. Ook is er bij de noordelijke in- en uitrit een (indicatieve) verbinding gemaakt met het woonperceel dat ten noorden van het plangebied is gelegen.



Schetsontwerp met impressie van de toekomstige inrichting van het plangebied

2.2.1 Woonprogramma

Binnen het toekomstige woonprogramma zijn de initiatiefnemers voornemens om in totaal 55 appartementen te realiseren verdeeld over vier appartementengebouwen in het plangebied. Er is hierbij sprake van huur- en koopappartementen in verschillende segmenten. Ten aanzien van het gewenste woonprogramma is de vragenlijst 'Toetsing Woningbouwstrategie 2019 - versie januari 2021' ingevuld. Deze is bijgevoegd als Bijlage 5. Navolgende tabel laat het gewenste woonprogramma met de verdeling van de woningtypen zien:

Woonprogramma Lamsweerde/plak			
Inzet richting gemeente	Aantal	Behoefte in Wehl/Nieuw-Wehl	Type
Huur			
Sociaal	7	V	appartement
Middenhuur	13	W	appartement
Dure huur	0	nvt	nvt
Koop			
Goedkoop	4	V	appartement
Middelduur laag	4	V	appartement
Middelduur hoog	12	W	appartement
Duur	15	WW	appartement
totaal	55		

Gewenst woonprogramma met verdeling woningtypen (toekomstige situatie)

Hoewel de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem op 2 maart de regionale woonagenda en op 20 april een nieuwe lokale woonvisie heeft vastgesteld, gelden deze kaders voor deze ontwikkeling niet. Het betreft hier een woningbouwproject waar al meerdere jaren over wordt gesproken en afspraken zijn gemaakt. Voor deze ontwikkeling gelden dan ook de kaders gesteld in de Regionale woonagenda Achterhoek 2015 - 2025, Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025. en de WBS 2019.

Voorliggende planontwikkeling moet daardoor voldoen aan de doelstelling van gemeente Doetinchem om 20% van de woningen als goedkope koop of huur aan te kunnen bieden, zoals in een eerder stadium is bepaald (zie bovenstaande alinea). Dat wordt gerealiseerd door:

- Ten eerste: door het appartementencomplex (20 stuks totaal verdeeld over 3 bouwlagen) ten noorden van het Sité gebouw (Henricushove) te voorzien van het volgend woonprogramma welke volledig voor de verhuur is:
 1. 13 appartementen (2 of 3 kamer appartement) in midden huur;
 2. 7 appartementen (2 kamer appartement) in sociale huur (onder de €763,47/mnd);
- Ten tweede: door 4 appartementen in het segment goedkoop te ontwikkelen en te realiseren.

De appartementen worden ontwikkeld in een goede mix, als wooncategorieën 2-, 3- of 4-kamerappartementen en zijn daarmee aantrekkelijk voor senioren, huishoudens (gezinnen) met of zonder kinderen en andere doelgroepen. Bovendien hebben plaatselijke makelaars bevestigd aan de initiatiefnemers dat er veel vraag is naar deze typen woningen. Vanuit de tabel is te herleiden dat er naadloos wordt aangesloten op de gewenste behoefte, namelijk het realiseren van woningen in koopsector middelduur/duur en woningen in huursector sociaal/ middenhuur/duur en dan met name seniorenwoningen. Bovendien hebben er naar aanleiding van een informatieavond in verband met het naastgelegen project Fokkenkamp zich een aantal geïnteresseerden gemeld voor dit plan.

Uitwerking appartementengebouwen

Aan de Keppelseweg, ten noorden van Henricushove, wordt voorzien in een gebouw met 20 appartementen in verschillende groottes (gebouw 4). Het appartementengebouw staat achter de grote kastanjes aan de Keppelseweg. Het aantal bouwlagen is 3. De grootte van de appartementen is verschillend van 60 tot 85 m² bvo. Het gebouw markeert de entree van Wehl en heeft een representatieve uitstraling.

In de openbaar toegankelijke tuin in het plangebied staan twee appartementengebouwen (gebouw 2 en 3) met in beide gebouwen 13 appartementen (totaal $2 \times 13 = 26$). De appartementen zijn in beide gebouwen verdeeld over 3 bouwlagen. De grootte van de appartementen is verschillend van 60 tot 110 m² bvo.

Het pand van Huize Lamsweerde wordt gerenoveerd tot een aantal appartementen. Door de vervanging van de uitbouw aan de achterzijde, door nieuwbouw in een passende architectuur, kan voorzien worden in totaal 9 appartementen. De nieuwe vleugel aan de achterzijde bestaat uit 2 bouwlagen. De grootte van de appartementen is in dit gebouw nog nader te bepalen.

Daarnaast zijn alle bijgebouwen in het plangebied geïntegreerd in de hoofdmassa's van de appartementengebouwen. Navolgende afbeelding geeft de ligging en uitwerking weer van de vier appartementengebouwen in het plangebied.



Ligging en uitwerking appartementengebouwen in het plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het relevante overheidsbeleid. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. Tevens zijn er geen overige nationale belangen mee gemoeid.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en toelichtingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of toelichting voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van woningen op de ontwikkelingslocatie van een voormalig klooster- en schoolterrein (Jozefschool) en de herontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin. In het plangebied worden 55 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit in de vorm van diverse typen koop- en huurappartementen (zie paragraaf 2.2.1) verdeeld over vier appartementengebouwen. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het plangebied daardoor toe met 55 woningen.

In artikel 1.1.1 van het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader toegelicht, waarbij het gaat om 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen (per saldo) sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Nu het een woningbouwlocatie betreft met een omvang van maximaal 55 woningen is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de ladder van toepassing is.

Behoefte

Uit nieuwe bevolkingsprognoses blijkt dat de komende jaren extra woningen moeten worden toegevoegd. De huidige woningnood (er is een substantieel tekort aan betaalbare en passende woningen/appartementen) is urgent en wordt op alle overheidsniveaus onderkent. Dit laatste heeft geresulteerd in de navolgende (nieuwe) beleidsnota's en werkprogramma's over wonen, woningramingen en woningbehoefte:

- Actieplan Wonen 2020 - 2025: zie uitwerking in paragraaf 3.3.3.
- Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek. Zie uitwerking in paragraaf 3.4.1.
- Regionale woonagenda Achterhoek 2015 - 2025. Zie uitwerking in paragraaf 3.4.2.
- Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025. Zie uitwerking in paragraaf 3.5.2.
- Woningbouwstrategie 2019. Zie uitwerking in paragraaf 3.5.3.

Begin maart 2023 is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 "Goed wonen in een vitale regio" vastgesteld door de gemeente Doetinchem. Hierin wordt (ook door de provincie) ten aanzien van wonen aangestuurd op 28% sociale huur. Daar voldoet voorliggend plan niet aan. Echter, voorliggend plan betreft een woningbouwontwikkeling welke al meerdere jaren loopt. De gemeente Doetinchem is namelijk al langere tijd gezamenlijk met de provincie Gelderland bezig met de voorbereiding van dit initiatief. Ruim voor de bouw en woonagenda van het ministerie zijn er afspraken gemaakt over de kaders waaraan dit project moet voldoen. Het lokale woningbouwbeleid is en was, op dat moment, dat 20% van de woningen sociale huur dan wel goedkope koop moest zijn (conform de gemeentelijke woningbouwstrategie). De initiatiefnemers voldoen hier aan en wil een gedifferentieerd woningbouwprogramma realiseren. In lijn met de bouw en woonagenda is ruim 70% van de woningen gesitueerd in het segment betaalbaar (sociale huur, middenhuur, koop tot €350.000).

De schaarste op de huidige woningmarkt veroorzaakt exorbitante prijsstijgingen in huur- en koopwoningen/-appartementen. Meer appartementen bouwen heeft in ieder geval een gunstig effect op de aanbodzijde.

Gemeenten hebben in het kader van woningbouwprogramma's de actuele behoefte, in samenwerking met provincie en de regio, reeds in beeld gebracht. Het onderhavige plan zal aansluiten op bestaand stedelijk gebied en voorziet in een urgente behoefte met de bouw van een groot aantal appartementen.

Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt omschreven als bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca,

alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuw woongebied aansluitend aan de bestaande bebouwing van Wehl. Het plangebied ligt ten noorden nabij het centrum van Wehl en in het noordoosten van de woonwijk 't Hagelkruis. Na realisatie maakt het plangebied onderdeel uit van de bebouwde kom. Door deze nieuwe woonlocatie (inclusief de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin) wordt de ontwikkelingslocatie Lamsweerde e.o. ter plaatse volledig (her)ontwikkeld. Hiermee kan dit project worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied ligt overigens binnen de bebouwde kom en wordt aan de meeste zijden omsloten door stedelijke bebouwing en functies. Stedenbouwkundig betreft het een inbreidingslocatie. Andere locaties voor een vergelijkbare inbreiding voor woningbouw - ongeacht of het gebied aangemerkt moet worden als binnenstedelijk of buitenstedelijk - nabij het centrum of de kern van Wehl zijn niet voor handen. De invulling van deze locatie voor woningbouw is een passende ontwikkeling voor het plangebied.

Naast voorliggend plan met woningbouwlocatie Lamsweerde e.o. worden er ook woningen gerealiseerd op de woningbouwlocaties Heideslag en Fokkenkamp. Met het toekomstige woongebied Heideslag heeft Wehl er een nieuw woongebied bijgekregen. In het gebied ten zuiden van de spoorlijn Arnhem – Winterswijk worden de komende jaren 200 tot 400 woningen gebouwd. Het gebied aan de westzijde van de Fokkenkampseweg (Fokkenkamp) is, naast Heideslag, een geschikte plek voor woningen, waarbij het accent komt te liggen op levensloopbestendige woningen en de gemeente Doetinchem een plan uitwerkt voor ongeveer 50 kavels. Voor beide woongebieden is gekozen voor dorpse woonkwaliteit door nadrukkelijk gebruik te maken van het bestaande karakter en de groene omgeving. Het streven bij deze woningbouwprojecten is een mix van verschillende woningtypen om het levendige en dorpse karakter zoveel mogelijk vorm en inhoud te geven.

De woningbouwlocatie Lamsweerde e.o. onderscheidt zich ten opzichte van de toekomstige woongebieden Heideslag en Fokkenkamp doordat een ander woningsegment wordt toegepast. Hierbij worden vier appartementengebouwen met 55 appartementen gerealiseerd met ruimte voor koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen voor onder andere senioren en huishoudens met of zonder kinderen.

Conclusie

Uit bovenstaande onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat de woonbehoefte groot is. Er is sprake van een duurzame verstedelijking. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de kwalitatieve behoefte ten aanzien van wonen van de gemeente Doetinchem. De ladder van duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Voor dit bestemmingsplan zijn de ambities voor 'woon- en leefklimaat' en 'klimaatadaptatie' van toepassing.

Woon- en leefklimaat

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Klimaatadaptatie

Het klimaat is merkbaar aan het veranderen, waarbij hoosbuien, extreme hitte en langdurige droogte hierbij goede voorbeelden van zijn. Provincie Gelderland wil zich voorbereiden op het veranderende klimaat door in te zetten op het tegengaan van de bijbehorende risico's en gevaren. Dit heeft prioriteit: In 2050 wil Gelderland optimaal beschermd zijn en kunnen meebewegen met het veranderend klimaat. De provincie Gelderland werkt hierbij vooral vanuit haar betrokkenheid bij waterveiligheid, waterkwaliteit, bodem en natuur. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de variatie van de Gelderse streken.

De provincie Gelderland wil met haar partners verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving nemen we de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan. Klimaatbestendig werken is daarbij voor de provincie Gelderland een logische voorwaarde als er samengewerkt wordt met anderen. Verschillende ontwikkelingen binnen toerisme en recreatie horen hier ook bij. Deze ontwikkelingen wil de provincie Gelderland benutten. Hierbij is het van belang dat de ontwikkelingen passen bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie streeft naar een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid zodat Gelderland versterkt wordt voor nu en in de toekomst.

Toetsing

Bouwen binnen stedelijk gebied is het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. De locatie voor de realisatie van de vier appartementengebouwen met 55 appartementen betreft een inbreidingslocatie aan de noordzijde van Wehl. De ontwikkeling zorgt ervoor dat een lege plek in het bestaand stedelijk gebied wordt opgevuld. Met het voornemen om verschillende typen appartementen te bouwen (grootte, prijsklasse etc.) wordt er voldaan aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen binnen de gemeente, zoals voor senioren, huishoudens (gezinnen) met of zonder kinderen en andere doelgroepen. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan een divers woon- en leefklimaat in de gemeente Doetinchem. Tot slot draagt de realisatie van de appartementen bij aan de behoefte en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Wehl en omgeving. Met de inrichting wordt tevens rekening gehouden met klimaatadaptatie, meer hierover in paragraaf 3.5.6. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023) wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'wonen' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Wonen

De verordening bevat de regel dat nieuwe woningbouwontwikkelingen alleen zijn toegestaan wanneer deze passen in het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie aan diverse criteria toetsen. Dit doet de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld voor bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken. Deze criteria zijn:

- er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid;
- er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden;
- de provincie stemt in met de ontwikkeling.

Klimaatadaptatie

Ter plaatse van het plangebied zijn de (instructie)regels omtrent 'klimaatadaptatie' van belang (Artikel 2.65b). De verordening schrijft voor dat in een bestemmingsplan dat nieuwe

activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt, een toelichting wordt opgenomen met een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij moeten de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte worden betrokken. De beschrijving wordt daarbij opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing

Getoetst is aan de consolideerde versie van januari 2023. Met de realisatie van 55 appartementen verdeeld over vier appartementengebouwen wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen, waarbij er voldaan wordt aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Door deze locatie te ontwikkelen kan worden voorzien in de marktvraag door door verschillende doelgroepen binnen de gemeente, zoals voor senioren, huishoudens (gezinnen) met of zonder kinderen en andere doelgroepen een woning te bieden in de woningmarkt. Er is sprake van een inbreidingslocatie. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2015 - 2025' (meer hierover in paragraaf 3.4.2) en er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de provincie die instemt met deze planontwikkeling.

Met de inrichting van het plangebied wordt tevens rekening gehouden met klimaatadaptatie. Met de aspecten wateroverlast, droogte en hittestress wordt binnen het plangebied zo veel mogelijk rekening gehouden door de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin en parkeerterreinen in te richten met een groen karakter ten behoeve van de opvang/infiltratie van hemelwater en een verkoelend effect. Dit komt het tegengaan van wateroverlast, droogte en hittestress ten goede. Meer over klimaatadaptatie wordt behandeld in paragraaf 3.5.6.

Onderhavige ontwikkeling sluit hiermee aan bij de provinciale Omgevingsvisie op het gebied van 'Wonen' en 'Klimaatadaptatie'.

3.3.3 Actieplan Wonen 2020-2025

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met dit Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave.

Drie navolgende doelen staan in dit actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller);
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar);
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel).

Met het Actieplan Wonen wordt de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen

versneld. Dit aantal woningen is onderdeel van de 80.000 nieuwe woningen die in Gelderland tot 2030 gerealiseerd moeten worden. De krapte op de Gelderse woningmarkt doet zich vooral voor in het sociale en middensegment. Hier is de behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen veel groter dan de beschikbaarheid.

Toetsing

Voorliggend plan maakt de realisatie van 55 appartementen mogelijk verdeeld over vier appartementengebouwen mogelijk, waarvan een deel als betaalbaar wordt aangeboden. Door de appartementengebouwen worden passende woningen in de nieuwe woonomgeving in het plangebied in Wehl in grote mate relatief snel gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling sluit hierdoor hoofdzakelijk aan bij de doelstellingen die centraal staan in het provinciale Actieplan Wonen 2020-2025.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Daarom is in regionaal verband vanuit de thematafel Wonen en Vastgoed de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' opgesteld en door alle Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. De gemeenteraad van de gemeente Doetinchem heeft deze notitie op 26 september 2019 vastgesteld. Op basis van deze notitie wordt onder voorwaarden ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen in de regio Achterhoek. Daarmee moeten nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in ieder geval worden getoetst aan de volgende drie voorwaarden/kwaliteitscriteria:

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

De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem, conform en met in achtneming van de inhoud van de notitie, het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw

Achterhoek' nader uit te werken voor de gemeente Doetinchem. Deze nadere uitwerking is noodzakelijk om daadwerkelijk medewerking te kunnen verlenen aan plannen voor het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem. De nadere (lokale) uitwerking heeft zijn beslag gekregen in de 'Woningbouwstrategie 2019'. Meer hierover in paragraaf 3.5.3.

Toetsing

De ontwikkeling betreft de realisatie van 55 appartementen verdeeld over vier appartementengebouwen en de hertontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin op een inbreidingslocatie. Door deze locatie te ontwikkelen kan worden voorzien in de marktvrage door verschillende doelgroepen binnen de gemeente, zoals voor senioren, huishoudens (gezinnen) met of zonder kinderen en andere doelgroepen een woning te bieden in de woningmarkt. Hiermee wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in dit segment. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek'.

3.4.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

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

De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek', vervangt de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 voor wat betreft het kwantitatieve deel. Dit betekent concreet dat passages uit de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 die (in relatie tot inmiddels verouderde prognoses) betrekking hebben op (de afspraken over) het aantal (netto) toe te voegen woningen tot 2025 (inclusief de in 2015 afgesproken verlaging met 10%) niet meer van toepassing zijn c.q. worden vervangen door de inhoud van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek'. Daarmee wordt op grond van regionaal beleid ruimte geboden om woningen toe te voegen voorzover die woningen (onder andere) voorzien in een aantoonbare behoefte in plaats van dat de ruimte die er is om woningen toe te voegen een afgeleide is van een afgesproken maximaal aantal woningen (het woningcontingent).

Daarnaast is met het vaststellen van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' de onwenselijkheid die in de Regionale Regionale Woonagenda 2015-2025 is opgenomen ten aanzien van het toevoegen van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied, niet meer van toepassing voor nieuwe plannen. De in de Regionale Woonagenda 2015-2025 opgenomen mogelijkheid voor maatwerkoplossingen in incidentele

gevallen blijft onverkort van toepassing op bestaande en nieuwe plannen die betrekking hebben op het toevoegen van woningen in de kleine kernen en het buitengebied. De provincie Gelderland stelt de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' vast als wijziging van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 op de hiervoor genoemde passages.

Plannen die betrekking hebben op het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem en voldoen aan de lokale uitwerking van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' c.q. de 'Woningbouwstrategie 2019', zijn daarmee ook passend binnen de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Toetsing

De ontwikkeling betreft de realisatie van 55 appartementen verdeeld over vier appartementengebouwen en de herontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin op een inbreidingslocatie. Door deze locatie te ontwikkelen kan worden voorzien in de marktvraag door verschillende doelgroepen binnen de gemeente, zoals voor senioren, huishoudens (gezinnen) met of zonder kinderen en andere doelgroepen een woning te bieden in de woningmarkt. Hiermee wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in dit segment. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025' en voldoet daarmee aan het regionale beleid.

3.4.3 Regionale Woonagenda 2023-2030

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

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven.
 1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten
 2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
 3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten
 4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet op het gebied van woningbouw in de realisatie van 55 appartementen verdeeld over vier appartementengebouwen. Het gewenste woonprogramma met de verdeling van de woningtypen (zie paragraaf 2.2.1) bestaat uit diverse categorieën te weten: 'sociaal' en 'middenhuur' (huur) en 'goedkoop', 'middelduur laag', 'middelduur hoog' en 'duur' (koop). Het initiatief sluit aan op deze woonagenda, want ten aanzien van nieuwe woningen wordt voldaan aan de betreffende programmalijnen. Met de verdeling betaalbaar-duur in het gewenste woonprogramma wordt bijgedragen aan het toevoegen van nieuwe woningen in de Achterhoek (eerste programmalijn). Daarnaast kan door de woningbouwontwikkeling in het plangebied worden voorzien in de woningvraag van verschillende doelgroepen binnen de gemeente Doetinchem, zoals voor senioren, huishoudens (gezinnen) met of zonder kinderen en andere doelgroepen. Hierdoor wordt voldaan aan de programmalijn dat de Achterhoek een plek voor iedereen wil zijn. Verder voldoet het initiatief met haar planuitwerking aan de vier gestelde punten in de laatste programmalijn.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de 'Regionale Woonagenda 2023-2030' en voldoet daarmee aan het regionale beleid.

Conclusie regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante regionaal beleid.

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 kaders waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil gaan werken. In de vier thema's wordt verantwoording afgelegd voor gemaakte keuzes die leiden tot de kaders. De vier thema's zijn:

- Beherend ontwikkelen van stad en land;
- Kwaliteit en beleving;
- Economische kansen;
- Doetinchem en haar omgeving.

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

- Acupunctuur in de stad;
- Beleef het land;
- Ruimte voor het water;
- De groene was.

Voor de ontwikkeling in het plangebied zijn de thema's 'Beherend ontwikkelen van stad en

land' en 'Kwaliteit en beleving' van belang en de opgaven 'Acupunctuur in de stad' en 'De groene waas'.

Beherend ontwikkelen van stad en land

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

Kwaliteit en beleving

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

Acupunctuur in de stad

Doelstelling van deze opgave is het in harmonie doorontwikkelen van de stad op basis van bestaande kwaliteiten. Nieuwe omstandigheden vragen om relatief kleine en gedoseerde aanpassingen. Grootscheepse ontwikkelingen zullen nu niet het eerste instrument zijn. Eerder wordt gedacht aan kleine aanpassingen, renovaties en structuurverbeteringen. Het is niet uitgesloten dat er een moment komt waarop kleinere delen van een wijk of één specifiek gebouw worden gesloopt. Evenmin is het ondenkbaar dat er wordt geïnvesteerd in de renovatie van karakteristieke gebouwen of het maken van een passende toevoeging aan dergelijke gebouwen.

Het belangrijkste is, dat iedere ingreep weloverwogen gebeurt en op veel draagvlak kan rekenen. De ingreep moet iets bijdragen aan z'n omgeving en bij voorkeur een kwaliteit toevoegen. Dat kan nieuwe architectuur zijn, maar het kan ook een wijziging zijn die het mogelijk maakt om een wijk te verrijken met een nieuwe functie. Het helen, repareren en versterken van de uitgebreide groenstructuren in de gemeente Doetinchem is zeker ook één van de kwaliteiten die kan worden opgepakt op plekken waar sprake is van een bebouwingsoverschot.

De groene waas

Doelstelling van deze opgave is het imago van Doetinchem als groene gemeente verder te versterken. Dat kan door groene verbindingen tussen de wijken in de stad en het buitengebied te maken of te repareren. Door de randen tussen bebouwing en uitloopgebieden in stad en dorpen te verzachten. Door de herkenbaarheid van de ondergrond van Doetinchem te vertalen in het groenassortiment. En door de beleefbaarheid

van het groen te vergroten. Bijvoorbeeld door het koppelen van groen aan diverse functies. Met deze ingrepen kan de groene waas over Doetinchem daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Binnen de inrichting van het openbaar groen hoort ook de aandacht voor behoud en versterking van de biodiversiteit. De klimaatontwikkeling noopt tot nadenken over de functie van het groen. In hoeverre kan het groen oververhitting in de stad voorkomen, of kan het bijdragen aan de opvang van overtalig water? Er is de afgelopen jaren vooral ingezet op robuust groen, maar iets meer cultureel groen wordt ook door de burger gewaardeerd. Het is zaak om een goede balans te vinden tussen die twee en de juiste soort bij de juiste plek te vinden. Als gevolg van de crisis in de bouw, bestaat er een groot aantal plekken in de stad die voor langere of kortere termijn onbebouwd blijven. Ook hier ligt een uitdaging om een tijdelijk groene invulling te kiezen die dienstbaar is aan z'n omgeving. Als dit samen kan gaan met burgerparticipatie, dan worden er twee doelen tegelijk bereikt.

Toetsing

Ten aanzien van voorliggende ontwikkeling zijn de opgaven 'Acupunctuur in de stad' en 'De groene waas' relevant. Voorgenomen ontwikkeling met de woningbouw en bijbehorende openbaar toegankelijke tuin past binnen het idee om het stedelijk gebied binnen de gemeente Doetinchem verder te ontwikkelen door kleine aanpassingen, renovaties en structuurverbeteringen. Er is hierbij sprake van inbreiding. Het voormalige klooster- en schoolterrein is in de afgelopen jaren achterstallig onderhouden en met voorliggende ontwikkeling krijgt het terrein een nieuwe invulling in de vorm van 55 nieuwe appartementen en een bijbehorende openbaar toegankelijke tuingrond met verbindingen naar de directe omgeving. Hierdoor wordt groen ook gekoppeld aan diverse functies. De ontwikkeling speelt daardoor in op het verbeteren van bestaande gebieden en functies en de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met de structuurvisie.

3.5.2 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025

De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is vastgesteld op 22 september 2016 en vormt de lokale uitwerking van de opgaven zoals die in de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 omtrent de kwaliteit van de woningvoorraad zijn benoemd. Met de demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende regionale afspraken over het aantal nieuw te bouwen woningen, komt de nadruk meer te liggen op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Het gaat hierbij om opgaven op het gebied van duurzaamheid en het langer zelfstandig thuis wonen. In de lokale woonagenda wordt de ambitie uitgesproken dat de woningvoorraad in de gemeente Doetinchem bijdraagt aan energieneutraliteit van de gemeente Doetinchem in 2030 en wordt gekenmerkt door een hoge mate van levensloopbestendigheid om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken.

Jongeren (tot 35 jaar) uit het westelijk deel van de Achterhoek geven aan graag naar Doetinchem - en dan vooral naar het centrum of daar vlakbij - te willen verhuizen. aan de

andere kant willen Doetinchemmers (35-55 jaar) vanuit een bestaande goedkopere koopwoning doorstromen naar een duurdere en grotere woning. Zij zoeken daarvoor ook buiten de kern Doetinchem, bijvoorbeeld in Wehl en Zelhem.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve vraag naar diverse soorten huur- en koopwoningen binnen de gemeente Doetinchem. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 55 appartementen, waarbij het voornemen is om deze op gevarieerde wijze te ontwikkelen en aan te bieden. Hierdoor draagt het plan bij aan de verschillende soorten doorstromingen van inwoners van de gemeente Doetinchem richting de kern Wehl, waardoor er op andere locaties (goedkopere) woningen vrijkomen. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de 'Lokale woongenda gemeente Doetinchem 2016 - 2025'.

3.5.3 Woningbouwstrategie 2019

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Woningbouwstrategie 2019 vastgesteld. De 'Woningbouwstrategie 2019' vormt de uitwerking van dat kader c.q. de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek'. Met de 'Woningbouwstrategie 2019' kan de gemeente Doetinchem sturen op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is voor de verschillende doelgroepen, op het toevoegen van stedenbouwkundige kwaliteit en op het bestrijden van leegstand. Daarmee geeft de 'Woningbouwstrategie 2019' mede invulling aan de opvatting van de gemeente dat degenen die in de gemeente Doetinchem willen wonen ook terecht moeten kunnen op de woningmarkt binnen de gemeente Doetinchem. De Woningbouwstrategie biedt ruimte om, onder bepaalde voorwaarden, nieuwe woningen te realiseren die aansluiten bij de vraag om in de gemeente Doetinchem te wonen.

De afgelopen jaren kon beperkt medewerking worden verleend aan woningbouwplannen. Aanleiding daarvoor waren regionale afspraken over het maximaal aantal toe te voegen woningen en bijbehorend lokaal beleid onder de noemer (uitvoering) herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016. Tegelijkertijd heeft dit beleid ervoor gezorgd dat de gemeente de regie weer in handen heeft als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen; de latente woningbouwcapaciteit in bestemmingsplannen is geschrapt. De gemeente kan nu weer meewerken aan gewenste woningbouw ontwikkelingen.

In de Woningbouwstrategie 2019 is opgenomen onder welke voorwaarden nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem gerealiseerd mogen worden. Ingediende plannen van particulieren, ontwikkelaars en de gemeente Doetinchem zelf worden op basis van de Woningbouwstrategie 2019 beoordeeld. In de Woningbouwstrategie 2019 staat (samengevat) dat:

- de behoefte voor de nieuwe woning(en) moet zijn aangetoond;
- de nieuwe woning(en) in principe binnen de bebouwde kom wordt gerealiseerd;
- met het realiseren van de woning(en) de kwaliteit van de omgeving verbetert (bijvoorbeeld doordat een leegstaand en/of vervallen pand wordt omgebouwd naar woningen).

De navolgende tabel geeft een indicatie van de woningbehoefte. Hoe meer V-tjes, hoe groter de behoefte.

		Doetinchem	Gaanderen	Wehl/ Nieuw-Wehl
Huur	Sociaal (max 752/maand)	VV	V	V
	Middenhuur (max 950/maand)	V	V	VV
	Dure huur			
Koop	Goedkoop tot 185.000	V	VV	V
	Middelduur laag 185.000-250.000	VV	VV	V
	Middelduur hoog 250.000-350.000	VVV	V	VV
	Duur boven 350.000	VV	VV	VVV

Indicatie woningbehoefte gemeente Doetinchem

Toetsing

Voor de ontwikkeling is de vragen- en antwoordenlijst Toetsing Woningbouwstrategie 2019 (versie januari 2021) ingevuld (zie Bijlage 5). De 55 appartementen bevinden zich in de diverse categorieën binnen huur en koop, te weten: 'sociaal' en 'middenhuur' (huur) en 'goedkoop', 'middelduur laag', 'middelduur hoog' en 'duur' (koop). In Wehl is er een grote behoefte aan woningen in de benoemde segmenten, waarbij meerdere V'tjes voor zijn opgenomen. Het plan bevat dan ook meerdere typen koop- en huurwoningen in de vorm van appartementen. De appartementen worden ontwikkeld in een goede mix, als wooncategorieën 2-, 3- of 4- kamerappartementen en zijn daarmee aantrekkelijk voor senioren, huishoudens (gezinnen) met of zonder kinderen en andere doelgroepen. Door het realiseren van 55 diverse typen appartementen, verdeeld over vier appartementengebouwen, komen er echter andere woningen vrij in de gemeente Doetinchem. Het plan zorgt daarmee voor doorstroom op de woningmarkt.

Door onderhavige ontwikkeling wordt de kwaliteit in de directe omgeving verbeterd. Op dit moment is de locatie een braakliggend terrein, dat al enige tijd wacht op een invulling. De vier appartementengebouwen met 55 appartementen en de herontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin zullen met diverse functionele verbindingen aansluiten op de omliggende bebouwing en omgeving. De omliggende percelen bevatten veelal vrijstaande woningen/gebouwen en een landschappelijk karakter.

De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de 'Woningbouwstrategie 2019'.

3.5.4 Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

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

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

1. Groeien in kwaliteit.

Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Dit hoofdpunt is gekoppeld aan **Programmalijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie**. Met deze programmalijn wordt ingegaan op de bouw van nieuwe woningen en de noodzaak om de plancapaciteit te vergroten en adaptief te programmeren. Deze groeiambitie is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken.

2. Kwalitatief goed wonen.

Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. **Programmalijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad** beschrijft hoe wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.

3. Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. **Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen** beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

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

- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

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

4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

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

Overgangperiode ontwikkelingen

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. In de woonvisie is daarvoor de volgende tekst opgenomen voor plannen die al in ontwikkeling waren:

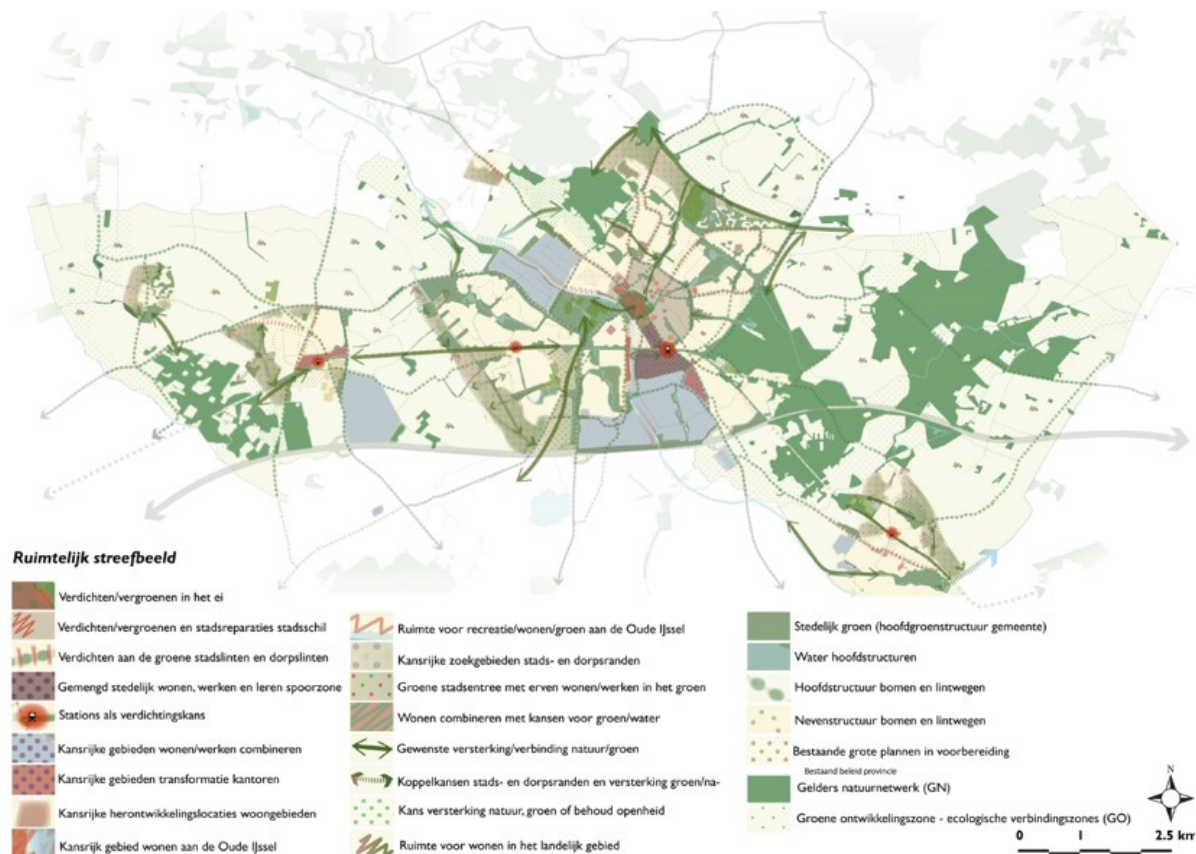
Het bovenstaande geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. We gaan in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, reeds gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.

Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

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

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

- Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA;
- Bouwen in en aan buurten;
- Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes;
- Waar nodig stadsranden en dorpsranden;
- Woonmilieus voor ontwikkelingen.



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

Toetsing

De voorgenoemde ontwikkeling voorziet in 55 appartementen die zich in diverse categorieën binnen huur en koop bevinden, te weten: 'sociaal' en 'middenhuur' (huur) en 'goedkoop', 'middelduur laag', 'middelduur hoog' en 'duur' (koop). Het gewenste woonprogramma met de verdeling van de woningtypen (zie paragraaf 2.2.1) voldoet niet volledig aan het derde hoofdpunt van de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036. Onderhavig plan is past wel binnen de uitgangspunten van de overige hoofdpunten.

Er wordt met voorliggend initiatief afgeweken van de nieuwe Woonvisie, aangezien deze planontwikkeling al een lange looptijd heeft en dat daardoor de overgangperiode hierop van toepassing is. Reeds op 15 december 2021 is een eerste plan positief beoordeeld door de Omgevingskamer voor de transformatie van het plangebied tot woongebied. Vanaf die periode zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, is het stedenbouwkundig plan verfijnd en is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De Woningbouwstrategie 2019 was de basis hiervoor. Op 24 januari 2023 heeft het college van B&W een besluit genomen om in

principe mee te werken aan het plan. Het voorliggend plan voldoet aan de destijds geldende Woningbouwstrategie 2019 (zie paragraaf 3.5.3). Ondertussen heeft de gemeente nieuw beleid voor wonen vastgesteld. Dat is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 (zie paragraaf 3.4.3) en de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036. Dit initiatief sluit niet geheel aan op de nieuwe woonvisie, maar is akkoord bevonden, omdat het aansluit bij de woningbouwstrategie 2019 en nu valt onder de overgangsregeling.

Daarnaast past het plan in de totale opgave van Doetinchem (zie totale opgave onder derde hoofdpunt) binnen de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 en wordt er op andere locaties in de gemeente Doetinchem meer in het sociale segment gerealiseerd ter compensatie.

3.5.5 Koersdocument 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 die 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.

Toetsing

De te realiseren 55 appartementen worden goed geïsoleerd, voorzien van energiezuinige installaties en gasloos opgeleverd. Hierdoor wordt op meerdere manieren energie bespaard bij de nieuwe appartementen in de vier appartementengebouwen. Daarnaast worden de daken van de vier appartementengebouwen ruimtelijk optimaal benut door deze mogelijk te voorzien van zonnepanelen (tot waar de dakoppervlakte toereikend is) ten behoeve van duurzame energieopwekking. Zo wordt er bij voorliggend plan voornamelijk focus gelegd op het terrein van energie en wordt de energietransitie gestimuleerd op deze wijze.

Ten aanzien van circulair bouwen zijn er voor de planontwikkeling belangrijke kansen in het duurzaam slopen van de bestaande bebouwing (St. Rosaklooster uitgezonderd) in het plangebied, het bouwen met natuurlijke materialen en aandacht voor toxiciteit. Hierbij worden herbruikbare grond- en bouwmaterialen geleverd voor de nieuwbouw, wordt het

groene karakter van het plangebied behouden door de vier appartementengebouwen in te passen om er 'tuingericht' te wonen en worden toxische, vervuilde en gesmette materialen vermeden aangezien het plangebied naast een agrarisch (landbouw)gebied is gelegen.

De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het koersdocument 'Doetinchem Natuurlijk Duurzaam'.

3.5.6 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2022 de 'Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem' vastgesteld. Het gemeentelijke klimaatadaptatiebeleid beschrijft twee stappen:

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

De basis voor de Klimaatadaptatiestrategie is de stresstest: een analyse van de te verwachten effecten van klimaatverandering in Doetinchem. Hiervoor zijn kaarten ontwikkeld met daarop de te verwachten effecten bij hevige neerslag, langdurige droogte, extreme hitte en overstromingen, uitgaande van de KNMI-klimaatscenario's voor 2050. De resultaten van deze stresstest staan in de online Klimaatatlas van Doetinchem.

In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen als mijlpaal bepaald dat in 2050 sprake moet zijn van een klimaatbestendige inrichting van de omgeving. Hierin hebben overheden, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners ieder hun eigen verantwoordelijkheid. De gemeente Doetinchem heeft in samenwerking met Waterschap Rijn en IJssel een klimaatatlas opgesteld. De klimaatatlas maakt duidelijk op welke klimaateffecten we ons moeten instellen. De getoonde effecten zijn gebaseerd op de klimaatscenario's voor 2050 van het KNMI. De gemeente en het waterschap stellen met deze atlas een klimaatagenda op, in overleg met vertegenwoordigers uit de omgeving. Daarnaast biedt de atlas inzicht in mogelijke effecten zodat maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven hun leefomgeving hierop kunnen aanpassen.

De klimaatadaptatiestrategie (met visie en ambities) is gebaseerd op vijf pijlers:

1. Stad en dorp gezond en groen;
2. Adaptief landelijk gebied;
3. Robuuste vitale infrastructuur;
4. Ontwikkelingen klimaatbestendig;
5. Betrokken en actieve mensen.

Voor het plangebied is pijler 4 van belang 'Ontwikkelingen klimaatbestendig': *"We bouwen met het oog op de toekomst. Als we nu iets ontwikkelen, houden we rekening met het klimaat van de toekomst. Dit betekent dat we nieuwbouw en herinrichtingen alleen nog maar klimaatbestendig realiseren. En dat we daarbij de effecten op de bestaande woon- en leefomgeving expliciet meenemen"*. Voor deze pijler is de ambitie om voor 2050:

- Wordt een 'basisveiligheidsniveau' gehanteerd om nieuwbouw en herinrichtingen alleen nog maar klimaatbestendig te realiseren;
- Werken we regionaal samen op dit thema;
- Benutten we meekoppelkansen maximaal totdat het 'basisveiligheidsniveau er is'.

De leidende principes om de ambities waar te maken zijn:

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

Kansen worden gezien in:

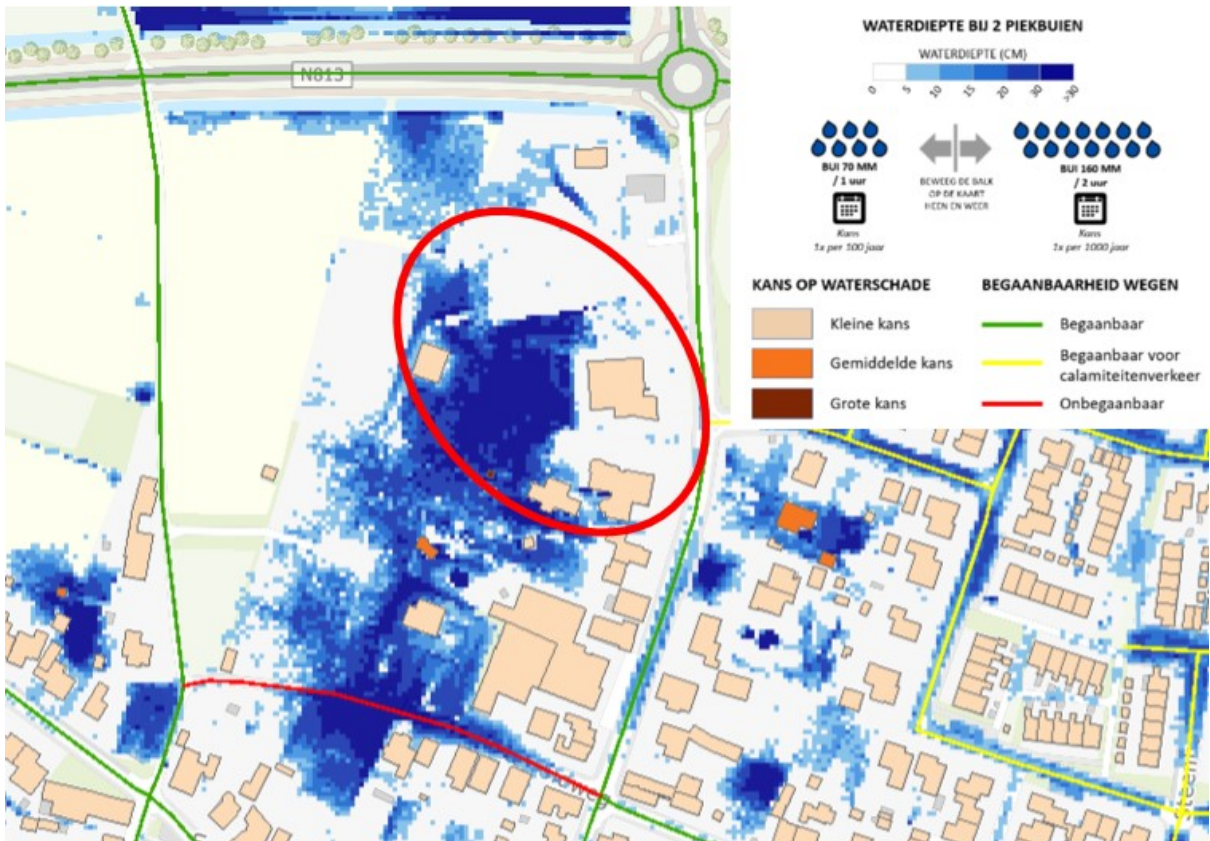
- Aanleg groene daken op bezit woningbouwcorporaties;
- Klimaatadaptatie als randvoorwaarde in aanbestedingen voor nieuwbouw en herinrichting;
- Betere communicatie over klimaatadaptatie richting bewoners, ondernemers en organisaties.

Toetsing

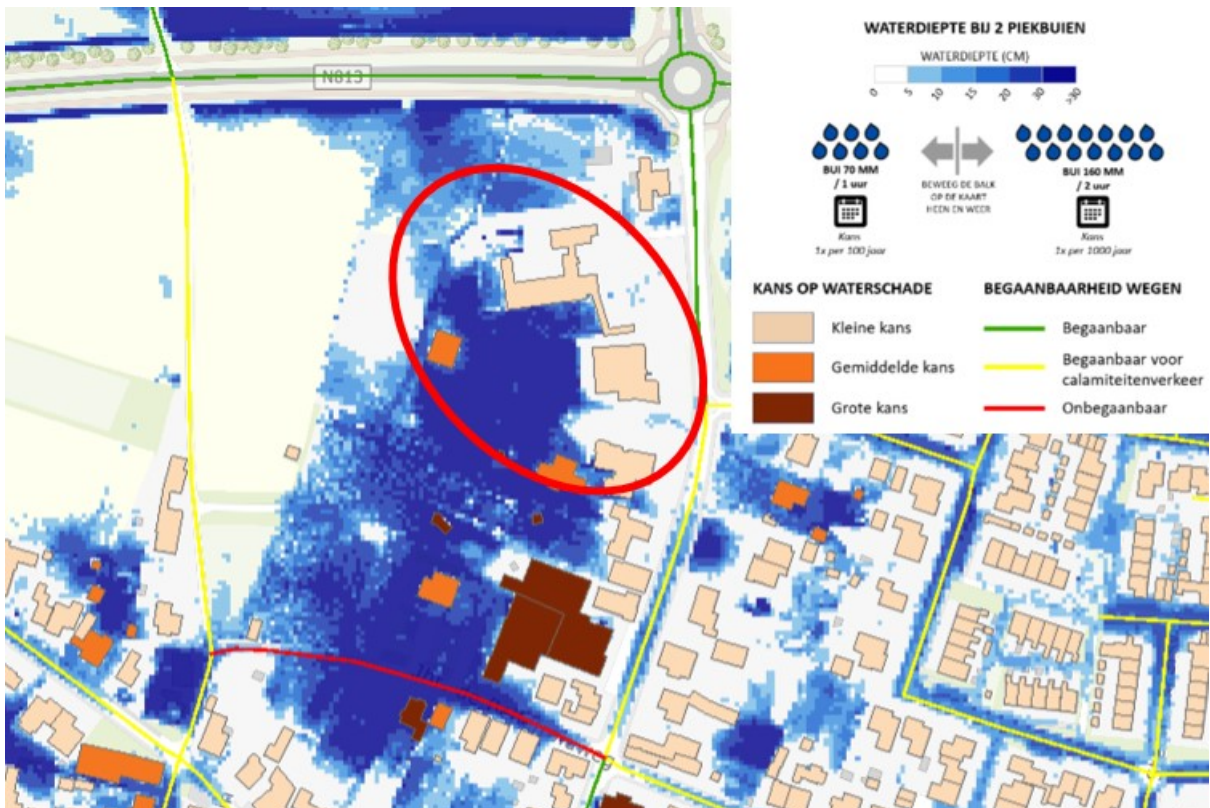
Om aan de klimaatambities te voldoen worden een aantal maatregelen en voorzieningen getroffen. Hierbij zijn de klimaateffecten wateroverlast, droogte, hitte en waterveiligheid van belang. Onderstaand wordt per aspect beschreven wat de situatie in het plangebied is en welke maatregelen of voorzieningen er worden getroffen. Hierbij is tevens rekening gehouden met het advies en de eisen van het waterschap, welke naar voren zijn gekomen uit de Digitale Watertoets en zijn verwerkt in de waterhuishoudkundige analyse (zie paragraaf 4.9).

Wateroverlast

Een extreem hevige regenbui kan wateroverlast veroorzaken. Op navolgende afbeeldingen is het risico van wateroverlast in beeld gebracht voor een klimaatbui met respectievelijk een kans van eens per 100 jaar (70 mm in één uur) en eens per 1.000 jaar (160 mm in twee uur). Het laat zien waar een korte extreem hevige bui leidt tot grote plassen water op straat, in tuinen en op het land. Hoe donkerder de blauwe kleur, hoe dieper de plas.



Uitsnede klimaatatlas plasmvorming na korte bui 70 mm / 1 uur (plangebied globaal rood omcirkeld)



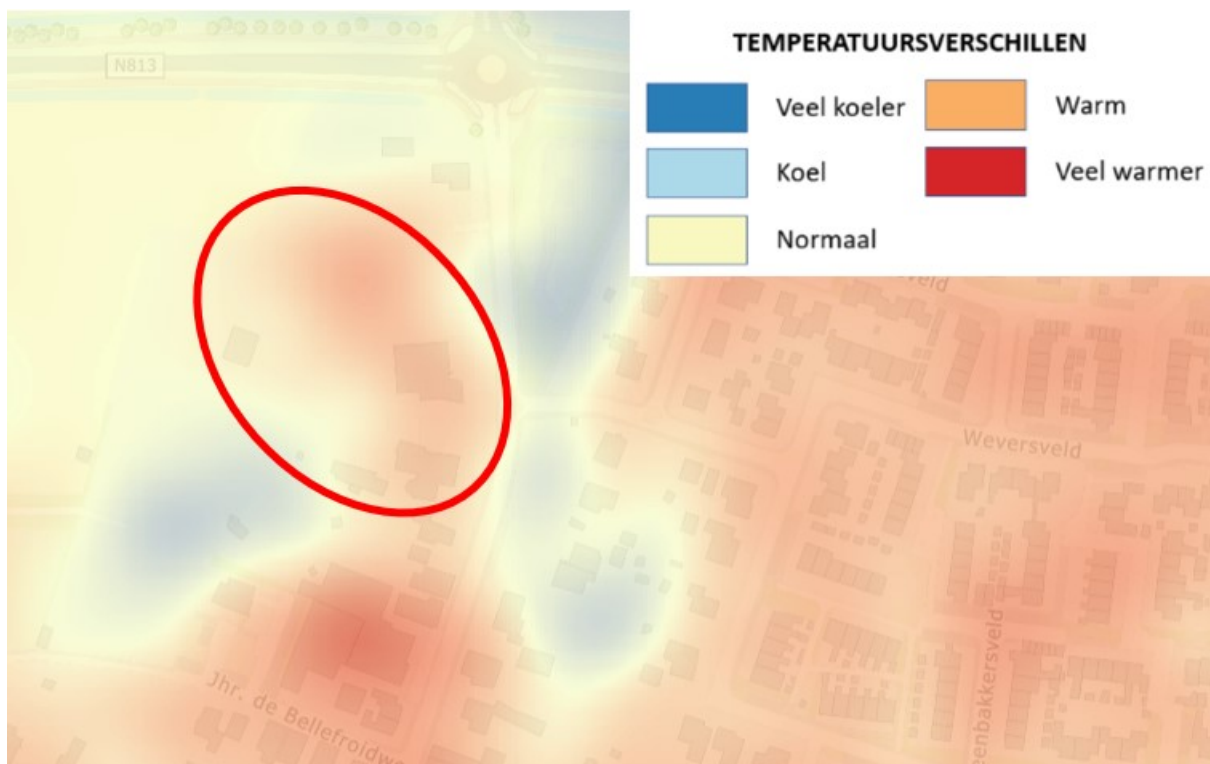
Op de afbeeldingen is te zien dat het plangebied gevoelig is voor wateroverlast als gevolg van extreme neerslag. De Keppelseweg blijft begaanbaar (voor calamiteitenverkeer) gedurende beide klimaatbuien. Om effecten van wateroverlast in het plangebied tegen te gaan worden de volgende maatregelen en voorzieningen getroffen:

- Het regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein, waarbij rekening wordt gehouden met de eisen zoals beschreven in de waterhuishoudkundige analyse (zie paragraaf 4.9);
- Verharding, waaronder parkeerplaatsen/wegen/paden, worden waterdoorlatend of waterpasserend uitgevoerd;
- Bij de uitwerking van de openbaar toegankelijke tuin wordt rekening gehouden met een natuurlijke en waterrobuuste inrichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van zoveel mogelijk groen en diverse bovengrondse en ondergrondse bergingsvoorzieningen zoals wadi's en infiltratiekratten (en mogelijk groene daken).
- Er wordt een bouwpeil gehanteerd van minimaal 20 cm boven straatniveau.

Hitte

Door de stijging van de temperatuur van de lucht, zullen ook huizen, wegen en wateren sneller opwarmen. Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt.

In onderstaande afbeelding is het risico van hitte in beeld gebracht. De kaart 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. Of er in de gebouwen zelf ook hittestress ervaren wordt is onder andere afhankelijk van de isolatie van gebouwen.



Uitsnede klimaatatlas hittestress (plangebied globaal rood omcirkeld)

Verharde gebieden als wegen en huizen warmen overdag op en blijven 's nachts beduidend warmer dan landelijke gebieden. Dit wordt het stedelijk hitte-eiland effect genoemd. Groen vermindert het hitte-eiland effect. Groen zorgt voor verdampingskoeling en biedt schaduw. Naast het verminderen van hitte kan groen ook water bergen en hiermee wateroverlast tegen gaan. Om de effecten van hittestress tegen te gaan worden de volgende maatregelen en voorzieningen getroffen:

- Bij de aanwezige parkeerplaatsen/wegen/paden wordt half-verharding toegepast, zodat er zo weinig mogelijk verharding gerealiseerd wordt;
- Diverse bomen in het plangebied blijven behouden, waardoor er ook voldoende schaduwwerking gerealiseerd wordt ten behoeve van verkoeling;
- Bij de uitwerking van de openbaar toegankelijke tuin wordt rekening gehouden met een natuurlijke en waterrobuuste inrichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van zoveel mogelijk groen en een landschappelijk karakter.

Droogte

We zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van zoetwater. Tijdelijke watertekorten kunnen optreden als de hoeveelheid neerslag kleiner is dan de vraag. In (droge) zomers ontstaan dan tekorten, met schade aan de landbouw en de natuur als gevolg. Ook kunnen belangrijke beken droog vallen, waardoor vissen sterven, en er kunnen risico's op bosbranden ontstaan.

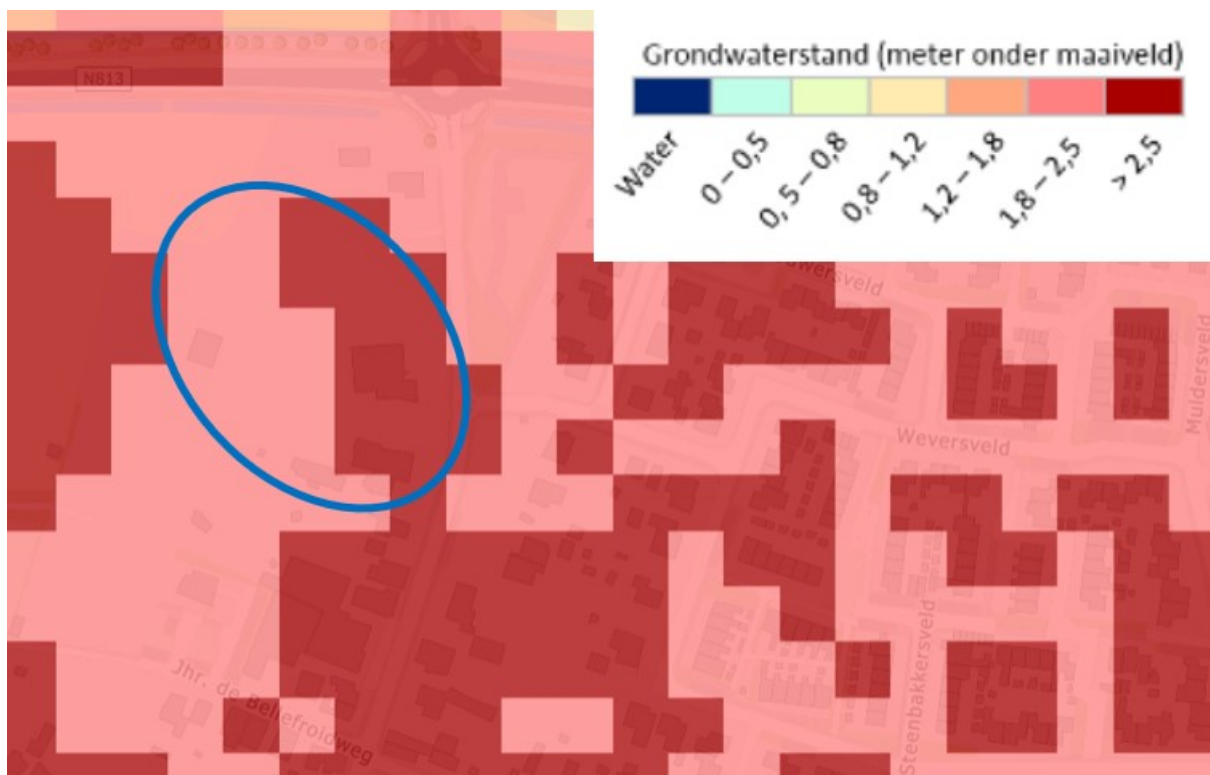
In Liemers, Twente en de Achterhoek is meestal geen wateraanvoer mogelijk vanuit

bijvoorbeeld grote rivieren. Deze gebieden zijn altijd aangewezen op neerslag en grondwater. Te lage grondwaterstanden vormen voor veel functies een bedreiging. Natuurterreinen, landbouwgewassen en funderingen van gebouwen kunnen ernstige schade oplopen. Ook leidt een lage grondwaterstand tot droogval van beken en andere waterpartijen.

In extreem droge situaties zijn er niet alleen lokale effecten, maar ontstaat er in het hele gebied schade aan landbouw, plantsoenen en natuur. Grondgebruikers zullen zich op deze situatie moeten gaan instellen. Drogere omstandigheden hebben gevolgen voor de soortensamenstelling in de natuur en gewaskeuze in plantsoenen. In de landbouw vraagt droogte om geschikte gewassen, het verbeteren van het vochthoudende vermogen van de grond en het inschatten of beregening kan helpen. Grondgebruikers zullen zich op droogte kunnen voorbereiden door andere vormen van beregening te kiezen. Daarnaast kunnen ze bodemverbetering toe passen waardoor het vochtvasthoudend vermogen van de bodem toeneemt of meer droogteresistente gewassoorten telen.

Droogval van beken leidt tot sterfte onder het waterleven. Ook als in beekjes de stroming stopt kunnen zeldzame stromingsminnende soorten niet overleven. Een geringe waterdiepte door droogte in combinatie met hitte leidt tot waterkwaliteitsproblemen met risico's voor het waterleven en voor de volksgezondheid.

Op navolgende afbeelding is te zien hoe diep het grondwater in een gemiddelde zomer weg kan zakken in het plangebied.



Uitsnede klimaatatlas droogte (plangebied globaal blauw omcirkeld)

Maatregelen tegen wateroverlast helpen ook tegen droogte in het plangebied. Om effecten

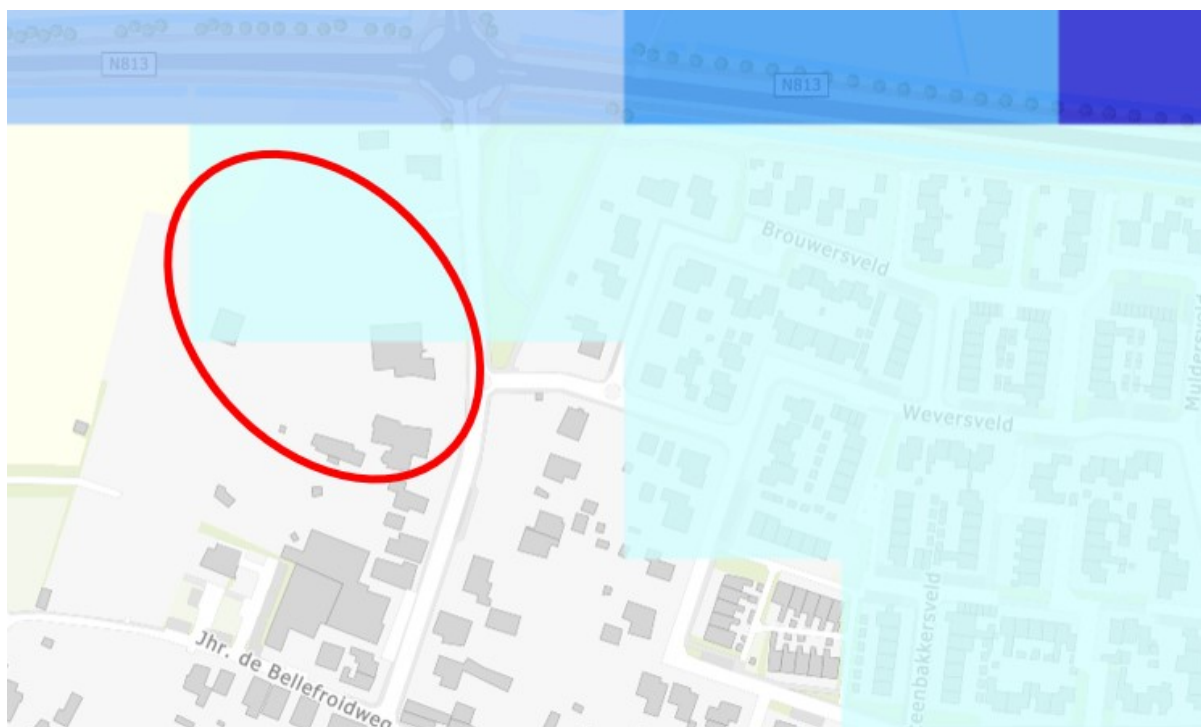
van wateroverlast tegen te gaan worden in het plangebied de volgende maatregelen en voorzieningen getroffen:





- Het regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein, waarbij rekening wordt gehouden met de eisen zoals beschreven in de waterhuishoudkundige analyse (zie paragraaf 4.9);
- Verharding, waaronder parkeerplaatsen/wegen/paden, worden waterdoorlatend of waterpasserend uitgevoerd;
- Bij de uitwerking van de openbaar toegankelijke tuin wordt rekening gehouden met een natuurlijke en waterrobuuste inrichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van zoveel mogelijk groen en diverse bovengrondse en ondergrondse bergingsvoorzieningen zoals wadi's en infiltratiekratten (en mogelijk groene daken).
- Er wordt een bouwpeil gehanteerd van minimaal 20 cm boven straatniveau.

Overstroming

De kans op overstroming vanuit de grote rivieren is niet groot, maar het kán gebeuren dat een dijk overstroomt of zelfs doorbreekt. Dan zijn de gevolgen meestal groot omdat er in korte tijd heel veel water het gebied binnenstroomt.

Navolgende afbeeldingen tonen de waterhoogte in het plangebied als ergens een dijk van de IJssel of de Rijn bezwijkt. De waterhoogte bepaalt hoeveel land er overstroomt. Hoe hoger het water, hoe groter de schade en het aantal slachtoffers. De kans op een overstroming is niet overal even groot. Dit verschilt per gebied. Daarom verschilt de noodzaak om maatregelen te nemen per gebied.



				
Legenda kaart	0-20 cm	20-50 cm	50-200 cm	200-500cm >500cm
Voorbeelden mogelijkheden gevolgbeperking	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw: verhoogd bouwen, aangepaste drempelhoogte Bestaande bouw: treffen noodmaatregelen, zoals deurschotten of zandzakken 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw: aangepaste drempelhoogte, aansluitingen elektriciteit hoger Bestaande bouw: structurele maatregelen duur/lastig 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw: ingang op verdieping Bestaande bouw: structurele maatregelen duur/lastig 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw: meenemen bij plannen collectieve voorzieningen Bestaande bouw: Check aanwezigheid hoge schuilplekken in de buurt
Streefbeeld	'Geen water in object'	'Schade beperken'	'Schuilen binnenshuis'	'Sheltercapaciteit in de buurt & evacuatiemogelijkheden'

Legenda overstromingskaart

Voor een gedeelte van het plangebied geldt in 2050 een kleine kans van 1x per 300 tot 3.000 jaar op meer dan 50 cm water bij overstroming. Er is in het plangebied geen significante overstromingskans op meer dan 200 cm water. Om wateroverlast/overstroming tegen te gaan worden de volgende maatregelen getroffen:

- Er wordt een bouwpeil gehanteerd van minimaal 20 cm boven straatniveau;
- De halfverdiepte parkeergarage wordt op basis van een civieltechnische uitwerking aangelegd.

De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de uitgewerkte klimaateffecten van de gemeentelijke klimaatadaptatiestrategie.

3.5.7 Beleidsregels zelfbewoningsplicht Gemeente Doetinchem 2021

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht Gemeente Doetinchem 2021' vastgesteld. Er is sprake van grote schaarste op de woningmarkt. Starters en inwoners met een (laag) middeninkomen hebben moeite om een betaalbare woning te kopen. Door het behouden van betaalbare koopwoningen voor inwoners, met een budget dat past bij deze woningen, streeft de gemeente Doetinchem het doel van de Huisvestingswet, om te komen tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, na. Met deze beleidsregels verkleint de gemeente de concurrentie van potentiële kopers die nieuwbouw koopwoningen opkopen om deze te gaan verhuren. Het invoeren van de zelfbewoningsplicht heeft tot doel dat de beoogde doelgroep daadwerkelijk betaalbare koopwoningen kan bewonen. Met deze invoering is het voor ontwikkelaars en beleggers niet meer mogelijk om meerdere betaalbare koopwoningen op te kopen en op de vrije markt te verhuren.

Argumenten hiervoor zijn dat:

- Tegenwoordig sommige betaalbare woningen niet bewoond worden door de eigenaar, maar verhuurd;
- De beleidsregels zelfbewoningsplicht zijn in lijn met de Woningbouwstrategie 2019 en de motie zelfbewoningsplicht;
- Betaalbare nieuwbouw koopwoningen worden bewoond door de eigenaar van de woning;
- Dit is het moment om te sturen op de woningmarkt (huidige schaarste aan betaalbare woningen).

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve vraag naar diverse soorten betaalbare huur- en koopwoningen binnen de gemeente Doetinchem. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 55 appartementen, waardoor het aanbod betaalbare woningen stijgt en de schaarste hiervan wordt teruggedrongen. Het gewenste woonprogramma (zie paragraaf 2.2.1) is net als de beleidsregels zelfbewoningsplicht in lijn met de Woningbouwstrategie 2019. De regels zoals opgesteld in de artikelen van de 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht Gemeente Doetinchem 2021' gelden ook voor de voorliggende planontwikkeling.

De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de 'Beleidsregels zelfbewoningsplicht Gemeente Doetinchem 2021'.

3.5.8 Omgevingsvisie Doetinchem

Sinds medio 2023 ligt de omgevingsvisie Doetinchem in ontwerp. De omgevingsvisie is een belangrijk document. Het schetst in grote lijnen de richting die men op wil met de ruimte in de gemeente Doetinchem. Welke doelstellingen dienen te worden behaald om gemeente Doetinchem ook in de toekomst een prettige gemeente te laten zijn? Een gemeente waarin het fijn leven, wonen en werken is.

De omgevingsvisie bestaat uit vier hoofdthema's:

- Woongemeente voor iedereen;
- Werkgemeente met ruimte voor talent en innovatie;
- Landelijk gebied in balans;
- Mensen en ontmoeten.

Aan de hand van deze vier thema's wordt een beeld geschetst van waar we de gemeente op dit moment staat. Ook wordt een toekomstbeeld gegeven richting een Doetinchem in het jaar 2036. Hierbij telt Doetinchem om en nabij de 70.000 inwoners en is de stad het kloppend hart van de Achterhoek. Waar de gemeente Doetinchem in 2036 wil staan, is onder andere bepaald op basis van de deelvisies waaraan veel inwoners en ondernemers meewerkten. Ook dient er in deze visie natuurlijk rekening te worden gehouden met landelijke doelstellingen, wetten en regels. Daarnaast is er bestaand beleid. Al deze bouwstenen samen maken de omgevingsvisie.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve vraag naar diverse soorten betaalbare huur- en koopwoningen binnen de gemeente Doetinchem. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 55 appartementen, waardoor het aanbod in (betaalbare) woningen toeneemt in de kern Wehl en daarmee in de gemeente Doetinchem. Hierdoor wordt voornamelijk bijgedragen aan het hoofdthema 'Woongemeente voor iedereen' uit de omgevingsvisie Doetinchem, waarbij er met het gewenste woonprogramma (zie paragraaf 2.2.1) bijgedragen wordt aan woningen voor diverse doelgroepen. Op deze wijze wordt met nieuwbouw binnen de grenzen van de bebouwde omgeving (inbreiding) een nieuwe woonomgeving ontwikkeld, waardoor het inwonersaantal van de gemeente Doetinchem groeit.

De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de omgevingsvisie Doetinchem.

Conclusie gemeentelijk beleid

Hoewel de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem op 2 maart de regionale woonagenda en op 20 april een nieuwe lokale woonvisie heeft vastgesteld, gelden deze kaders voor deze ontwikkeling niet. Het betreft hier een woningbouwproject waar al meerdere jaren over wordt gesproken en afspraken zijn gemaakt. Voor deze ontwikkeling gelden dan ook de kaders gesteld in de Regionale woonagenda Achterhoek 2015 - 2025,

Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025. en de WBS 2019.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten waar rekening mee moet worden gehouden. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen, is voor een deel van deze aspecten onderzoek verricht. In de betreffende paragrafen worden de bevindingen uit de onderzoeken nader toegelicht.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Ortageo Noordoost B.V. is in november 2022 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 6 bijgevoegd. De uitkomsten uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Resultaten en conclusies

Gehele perceel

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- De volgende waarnemingen zijn gedaan:
 1. in de bovengrond op het terrein van de voormalige school, zijn bijmengingen waargenomen met sporen puin. Lokaal is sprake van een bijmenging met kolengruis of een volledige laag met puinmenggranulaat;
 2. op enkele plekken is in de bovengrond een bijmenging waargenomen met plastic;
 3. achter het appartementencomplex is een asfaltpad aanwezig. Hier is een asfaltboring uitgevoerd om inzicht te krijgen in de opbouw van de onderliggende bodemlaag. Er zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen;
 4. in de meest zuidelijk gelegen te slopen bijgebouw is sprake van een kruipruimte onder de betonnen vloer tot circa 1,0 m -mv. Onder de kruipruimte is ook een betonnen laag aanwezig.
- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten PCB, PAK en/of zware metalen aangetoond. In de ondergrond is een (zeer) licht verhoogd gehalte kobalt aangetoond. Er is geen directe relatie tussen de bodemvreemde bijmengingen en de licht verhoogde gehalten. PFAS is in geringe mate aangetoond. Deze grond op basis van het Besluit bodemkwaliteit indicatief geclassificeerd is als klasse 'wonen'. Plaatselijk tussen de

aanbouwen van villa 'Lamsweerde' is sprake van klasse 'industrie' grond.

- De boven- en ondergrond zonder verhoogde gehalten is indicatief geclassificeerd als klasse 'altijd toepasbaar, met uitzondering van toepassing binnen grondwaterbeschermingsgebied'.
- In de grond is geen asbest aangetoond;
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties nikkel, barium, lood, xylenen en naftaleen aangetoond;
- De lokaal waargenomen laag bestaande uit puinmenggranulaat is op basis van samenstelling en uitloging toepasbaar als 'niet-vormgegeven bouwstof'. Asbest is in een licht verhoogd gewogen gehalte aangetoond.

Ondergrondse tank

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- In de bovengrond zijn zwakke bijmengingen met grind waargenomen, ook is in de boven- en ondergrond sprake van een olie-water reactie.
- In het ongeroerde bodemonster rond grondwaterstand is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. In boven- en ondergrond zijn geen aromaten aangetoond.
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan xylenen aangetoond (net als op rest terrein).

Druppelzone

- In de bovengrond zijn zwakke tot sterke bijmengingen met grind waargenomen.
- PCB en asbest is niet aangetoond.

Er zijn geen chemische verontreinigingen aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde. Daarnaast is geen asbest aangetoond in de grond. In het puin is geen asbest aangetoond boven de halve interventiewaarde. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkelingen op locatie en voor de aanvraag van een omgevingsvergunning (bouw).

Aanbevelingen

Zeer plaatselijk is de bovengrond op de locatie indicatief geclassificeerd als 'industrie', waardoor deze niet voldoet aan de gewenste functieklassie 'wonen'. Op de rest van de onderzoekslocatie is zowel de gehele boven- als ondergrond indicatief geclassificeerd als 'altijd toepasbaar' en/of klasse 'wonen'. Gezien de slechts plaatselijke verhoging wordt geadviseerd om in overleg te gaan met het bevoegd gezag betreffende de plaatselijke indicatieve classificering van klasse "industrie".

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit

van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'. In het kader van kostenefficiëntie is geadviseerd om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin geluid, veroorzaakt door verkeer en/of door industrie, geluidgevoelige functies (waaronder milieu) mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 55 appartementen verdeeld over vier gebouwen en de herontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuingrond. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen. De nieuwe appartementen staan nabij diverse geluidsbronnen. Om de haalbaarheid van het plan te beoordelen is in oktober/november 2022 door Buro Ontwerp & Omgeving een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 7 opgenomen. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Selectie van geluidsbronnen

De nieuwe woningen staan nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de zones rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In de omgeving van de nieuwe woningen liggen geen spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen zijn niet aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet in de zones van spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Akoestisch onderzoek naar spoorlijnen en gezoneerde bedrijven is dan ook niet nodig.

De ontwikkeling ligt aan de Keppelseweg. Deze weg heeft een 30 km-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane

snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Keppelseweg is dusdanig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet kan worden uitgesloten. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd de Keppelseweg.

Ten noorden van de ontwikkeling liggen de Broekhuizerstraat (N813) en de Keppelseweg (N814). Deze wegen liggen in buitenstedelijk gebied en hebben twee rijstroken. De zone van deze wegen bedraagt 250 meter op basis van de Wgh. De ontwikkeling ligt dan ook in de zone van beide wegen.

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk naar de geluidhinder afkomstig van de Broekhuizerstraat (N813), de Keppelseweg (N814) en Keppelseweg met 30 km-regime.

Toetsing aan de Wgh

Broekhuizerstraat (N813)

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Broekhuizerstraat (N813) bedraagt 50 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen van de twee noordelijke appartementengebouwen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan.

Keppelseweg (N814)

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Keppelseweg (N814) bedraagt 39 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Keppelseweg (30 km/uur)

In de bebouwde kom heeft de Keppelseweg een 30 km-regime. Deze weg heeft op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km/uur wegen. Echter bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt, deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Keppelseweg (30 km/uur) bedraagt 50 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen in het appartementengebouw in het voormalige St. Rosaklooster wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan.

Verlening hogere grenswaarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de

Broekhuizerstraat (N814), het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Het is niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De ontwikkeling komt langs de Keppelseweg. Door de ontwikkeling worden de bestaande open plekken volgebouwd. Hierdoor is er sprake van het ontheffingscriteria uit het gemeentelijke geluidsbeleid te weten: 'De woningen een open plaats opvullen tussen bestaande bebouwing'.

Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid en de Wgh kan de gemeente Doetinchem een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 50 dB voor de gebouwen 3 en 4 afkomstig van de Broekhuizerstraat (N813).

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering per gevel zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Cumulatieve geluidsbelastingen en minimaal benodigde gevelwering		
	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB exclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh (L _{CUM})	Minimaal benodigde gevelwering in dB
Gebouw 1	55	22
Gebouw 2	46	13
Gebouw 3	53	20
Gebouw 4	55	22

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Echter door de hogere eisen voor de thermische isolatie voor nieuwe woningen is ook de geluidsisolatie van nieuwe woningen verbeterd. Bij nieuwe woningen is een gevelisolatie van 24 dB zonder extra geluidsisolatie goed mogelijk, wanneer er is gekozen voor goed geluidsgeïsoleerde ventilatievoorzieningen. Naar verwachting wordt de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woningen gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

Bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' (voormalige bouwvergunning) zal door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, mits er een besluit hogere waarde wordt genomen, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aanneemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen

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

Toetsing

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

4.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (c.q. het Activiteitenbesluit) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

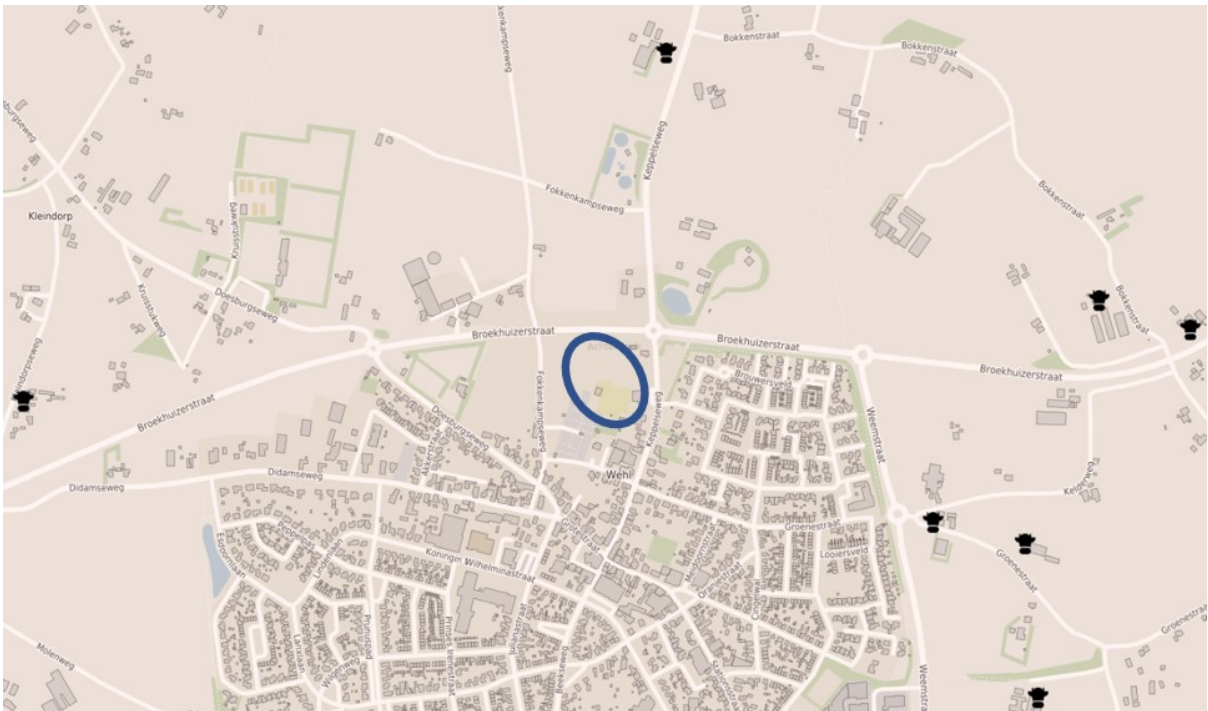
Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In de omgeving van Wehl zijn ten oosten, ten noorden en ten westen van het plangebied diverse agrarische bedrijven in de vorm van veehouderijen (rundvee, varkens, kippen, schapen, geiten en overig) gelegen. De Wgv maakt voor de afstandsnormen onderscheid tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (minimaal 100 meter tot emissiepunt) en buiten de bebouwde kom (minimaal 50 meter tot emissiepunt). Het gaat hierbij niet om de verkeerskundige bebouwde kom, maar om de ruimtelijke situatie. Het voorgenomen plan ligt binnen de bebouwde kom van Wehl en daarom moet de afstand van de nieuwe geurgevoelige objecten (55 appartementen) in het plangebied tot het emissiepunt (veehouderijen) minimaal 100 meter bedragen.

De dichtstbijzijnde veehouderijen in de nabije omgeving van het plangebied zijn gelegen op de percelen aan de Keppelseweg 43 (circa 550 meter) en de Groenestraat 19 (circa 600 meter). Overige veehouderijen zijn gelegen op minstens circa 750 meter afstand van het plangebied.

Ten behoeve van de toetsing is de IGO-viewer ten aanzien van "Veehouderijen in Gelderland" geraadpleegd, waarvan een uitsnede in onderstaande afbeelding is weergegeven. Onderstaande afbeelding laat de ligging van de diverse veehouderijen (zwarte icoontjes) zien in de omgeving van het plangebied (blauwe markering).



Uitsnede IGO-viewer met het plangebied (blauwe markering)

Met de afstand van de toekomstige appartementen in het plangebied tot de diverse veehouderijen in de omgeving wordt voldaan aan de afstandsnormen uit de Wgv. De te realiseren nieuwbouw van 55 appartementen (als geurvoelige objecten) wordt op voldoende afstand van veehouderijen in de nabije omgeving van het plangebied gerealiseerd. De te realiseren appartementen in het plangebied bevinden zich dus op een afstand die voldoet aan de afstandseis die is bepaald in de Wgv. Voorliggende planontwikkeling zorgt niet voor een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van veehouderijen in de nabije omgeving van het plangebied. Er is daarom geen aanvullend geuronderzoek nodig.

Conclusie

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

4.6 Gezondheid en veehouderij

Algemeen

Regelgeving: Uit onderzoek van de Gezondheidsraad (14 februari 2018) en Veehouderij en Gezondheid van Omwonenden (VGO)-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt naar voren dat de associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en wonen in de buurt van een geitenhouderij consistent is. Binnen een straal van twee km rond geitenhouderijen (met meer dan 50 geiten) is sprake van een verhoogde incidentie van longontstekingen. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is voornamelijk onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit

moment kan er geen broneffect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is.

Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen (zoals woningen, kinderopvang en scholen). Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking zorgvuldig mee te wegen.

Toetsing

Doorvertaling bestemmingsplan

Het onderhavig initiatief ligt binnen een straal van 1,0 km van de in het buitengebied van Wehl gelegen geitenhouderijen (dichtstbijzijnde aan Broekhuizerstraat 6). Beargumenteerd moet daarom worden waarom het aspect gezondheid en veehouderij geen belemmering vormt. Met de functiewijziging van agrarisch/maatschappelijk naar wonen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Bovendien wordt de geitenhouderij niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Woon- en leefklimaat

De in de VGO-onderzoeken geconstateerde verhoogde kans op longontsteking rond geitenhouderijen valt onder de bestaande gezondheidslast door milieufactoren. Het in de provinciale verordening opgenomen geitenmoratorium voorkomt in dit verband dat de bestaande gezondheidslast kan toenemen en er een nog hogere kans op longontsteking ontstaat. Voorlopig, omdat onderzoek wordt uitgevoerd naar de oorzaak, om zo over enkele jaren de risico's te kunnen verminderen of te voorkomen door bedrijfsmatige maatregelen. Door de omzetting van een als agrarisch/maatschappelijk bestemd gebied naar een woongebied binnen een afstand van 1,0 km van geitenhouderijen in het buitengebied van Wehl neemt de kans op longontsteking voor de (nieuwe) bewoners enigszins toe.

Vanwege de geitenhouderij zal het woon- en leefklimaat niet verder verslechteren. In de toekomst zal het woon- en leefklimaat door bijvoorbeeld bedrijfsmatige maatregelen waarschijnlijk verbeteren. Wel worden er (tijdelijk) extra woningen blootgesteld aan stoffen uit de geitenhouderijen die de longontsteking mogelijk veroorzaken. Het bevoegd gezag acht dit ter overweging aan de nieuwe bewoners. Zij zullen worden geïnformeerd over het verhoogde risico op longontsteking vanwege de geitenhouderij.

Tevens zullen de initiatiefnemers in een anterieure overeenkomst verplicht worden om kandidaatkopers te informeren over het verhoogde kans op longontsteking, zolang vanuit het Rijk nog geen regelgeving is vastgesteld op basis waarvan risicoreducerende maatregelen genomen kunnen worden door geitenhouderijen.

Geen beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsruimte van de geitenhouderij

Het toevoegen van woningbouw zal de bedrijfsbelangen van de geitenhouderijen niet schaden omdat het geitenmoratorium uitbreidingsplannen verbiedt. Enige voorwaarde is dat nieuwe woningen niet dichterbij de geitenhouderij liggen dan de al bestaande woningen. Door niet dichterbij woningen op te richten wordt voorkomen dat toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat al meerdere woningen dichterbij de geitenhouderijen liggen dan het beoogde woningbouwplan in het plangebied aan de Keppelseweg wordt het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Conclusie

Het aspect gezondheid en veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het

plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

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 en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

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. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

Op grond van het beleid dat in de circulaire is vastgelegd, dient rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen een veiligheidsafstand te worden aangehouden tot kwetsbare objecten zoals woningen, kantoren en winkels. Deze veiligheidsafstand moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. In de circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.

Activiteitenbesluit milieubeheer

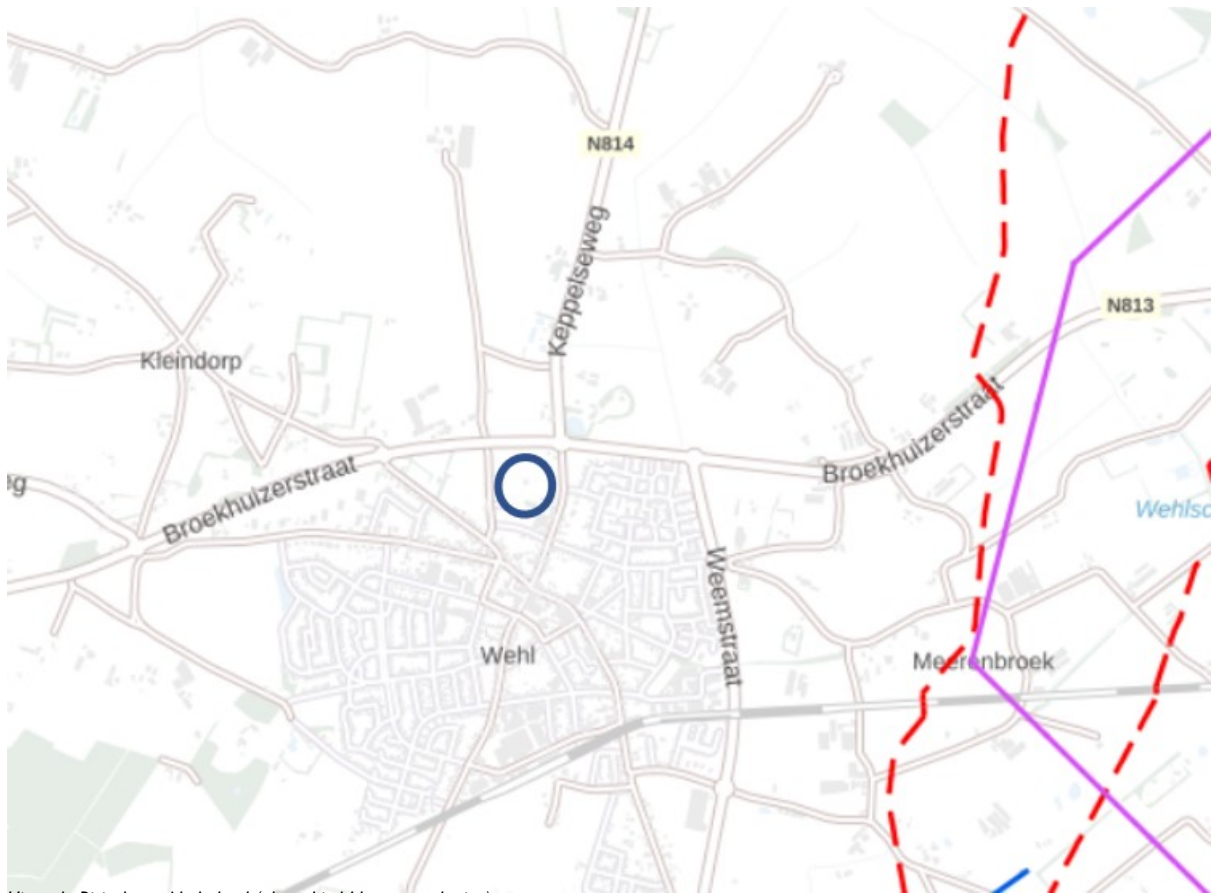
In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico (PR) als risiconorm.

Vuurwerkbesluit

Het Vuurwerkbesluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

Toetsing

Ten behoeve van de toetsing is de Risicokaart Nederland geraadpleegd, waarvan een uitsnede in onderstaande afbeelding is weergegeven. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 55 appartementen verdeeld over vier vrijstaande appartementengebouwen en de herontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuingrond. Het plangebied heeft een blauwe markering. De rode stippellijn betreft een aardgasleiding en de paarse lijn is een hoogspanningslijn.



Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied blauwe markering)

Buisleidingen

Op circa 620 meter ten oosten van het plangebied ligt een aardgasleiding van Gasunie. Het plaatsgebonden risicocontour ligt op deze leiding. De aardgasleiding heeft de volgende kenmerken:

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied groepsrisico
A-523	48,03 inch	66,20 bar	532 meter

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor voorgenoemde leiding. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en de weg

Op circa 2.100 meter ten zuiden van het plangebied ligt de snelweg A18. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd volgens de Regeling Basisnet. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de weg. Nadere toetsing is daarom niet noodzaak.

Conclusie

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

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep worden verkleind. Een richtafstand van 50 meter is op die manier bijvoorbeeld te verlagen naar 30 meter. In gevallen waarbij het onderdeel gevaar de richtafstand bepaalt, mag dit niet zomaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de voorgenomen woning.

Toetsing

Rondom het plangebied zijn een aantal bedrijven en voorzieningen gevestigd. Het plangebied is echter nabij het centrum van Wehl gelegen en ligt binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied-2021'. Het plangebied ligt aan de rand van Wehl en is voornamelijk omringd door diverse woonfuncties (woningen en ouderencolony Henricushove). Om deze redenen kan het plangebied niet worden aangemerkt als 'gemengd gebied', maar als 'rustig woongebied'. Door Buro Ontwerp & Omgeving is in oktober 2022 een quickscan bedrijven- en milieuzonering uitgevoerd ten aanzien van de nabije omgeving van het plangebied. Het onderzoek is als Bijlage 8 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een milieuhindergevoelige functie, in de vorm van 55 nieuwe appartementen verdeeld over vier gebouwen. Op de locatie van het plangebied worden geen milieuhinderveroorzakende functies gerealiseerd.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied komt een aantal milieubelastende functies voor in de vorm van diverse bedrijven en voorzieningen.

In de navolgende tabel zijn de aanbevolen afstanden (in meters) voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar weergegeven voor de omliggende bedrijven en voorzieningen, gevolgd door de werkelijke afstand (in meters) gemeten tot aan de gevels van de nieuwe appartementen in de appartementengebouwen.

Adres	Functie (SBI-2008)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Keppelseweg 31-0019	Kantoor (63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82)	0	0	10	0	10	Ca. 12
Keppelseweg 21	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	0	0	10	0	10	Ca. 35
Keppelseweg 23	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	0	0	10	0	10	Ca. 36
Keppelseweg 24	Begravenisondernemingen: Uitvaartcentra (9603)	0	0	10	0	10	Ca. 40
Keppelseweg 37	Fokken en houden van overige dieren: Konijnen (0149)	100	30	30	0	100	Ca. 105
Jonkheer de Bellefroidweg 9	Begravenisondernemingen: Begraafplaatsen (96031)	0	0	10	0	10	Ca. 25
Jonkheer de Bellefroidweg 13	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	0	0	10	0	10	Ca. 53

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied (inclusief bijbehorende afstanden)

Geconcludeerd wordt dat de nieuwe appartementen goed ingepast kunnen worden in de omgeving van het plangebied. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Warmte- of koudeopwekking

Binnen het plangebied zullen naar alle waarschijnlijkheid installaties voor warmte- en koudeopwekking worden gerealiseerd. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van deze installaties is noodzakelijk en er moet voldaan worden aan een acceptabel geluidsniveau. Om overlast van installaties voor warmte- en koudeopwekking te voorkomen zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen voor het gebruik van, laten gebruiken of in gebruik geven van deze installaties. Daarmee is geregeld dat een (gecumuleerd) geluidsniveau van de installatie(s) van meer dan 45 dB strijdig is met het bestemmingsplan. Of aan deze waarde

wordt voldaan dient aangetoond te worden met een akoestisch onderzoek.

Conclusie

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

4.9 Water

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Beleid

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

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

Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat

wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil bij het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil zij in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Toetsing

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde Digitale Watertoets (zie Bijlage 9) wordt door het waterschap geconcludeerd dat de ontwikkeling waterschapsbelangen raakt. Er geldt een normale procedure, dit houdt in dat nader overleg met waterschap Rijn en IJssel dient plaats te vinden. Aansluitend hierop is het waterschap in een vroeg stadium (februari/maart 2023) door de initiatiefnemers verder geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en zijn er afspraken gemaakt voor wat betreft de waterschapsbelangen en de waterhuishouding in het plangebied.

Waterhuishoudkundige analyse

Voor de volledigheid is door Buro Ontwerp & Omgeving voor het plangebied in april 2023

een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 10 bijgevoegd. De samenvatting, conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Samenvatting:

Uit de analyse blijkt dat:

- De bodemopbouw van het plangebied bestaat uit matig fijn tot matig grof en zwak siltig zand;
- De infiltratie van hemelwater binnen het plangebied waarschijnlijk kansrijk is. Op een latertijdstip zal de daadwerkelijke infiltratiecapaciteit nog bepaald worden;
- Het maaiveld gelegen is op een hoogte van 12,2 tot 13,2 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied ingeschat wordt op circa 11,3 m-mv. Opgemerkt wordt dat dit een ruwe inschatting is en er geen grondwatermonitoring is uitgevoerd;
- De huidige maaiveldhoogte op basis van bovenstaande aan de ontwateringseisen voldoet;
- De woningen een vloerpeil dienen te hebben van minimaal 0,2 meter boven het wegpeil;
- Op basis van het beleid van Waterschap Rijn en IJssel circa 370 m³ hemelwater geborgen dient te worden binnen het plangebied;
- Berging, indien mogelijk, bij voorkeur gerealiseerd dient te worden in bovengrondse infiltratievoorzieningen;
- In de vijf voorziene wadi's circa 408 m³ hemelwater geborgen kan worden;
- Middels de realisatie van het appartementencomplex rekening gehouden dient te worden met een droogweerafvoer (DWA) van circa 1,45 m³ per dag.

Conclusies en aanbevelingen:

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

In het stedenbouwkundig plan zijn, voor de berging van hemelwater, vijf wadi's voorzien. Daarnaast kan berging plaatsvinden in ondergrondse voorzieningen, welke gerealiseerd kunnen worden onder de parkeerplaatsen. Bij de verdere (civieltechnische) uitwerking zal bekeken worden of er mogelijkheden zijn voor een andere wijze van berging, zoals groene daken. Door de gemeente is aangegeven dat de bergingseis, in overleg met het waterschap, mogelijk nog naar beneden kan worden bijgesteld. Dit is afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem.

In overleg met de gemeente moet tevens bepaald worden hoe en waar het vuilwater geloosd kan worden. Het hemelwatersysteem dient in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt te worden.

Geadviseerd wordt om voor de verdere uitwerking in overleg te treden met de gemeente en

het waterschap om één en ander verder af te stemmen.

Waterhuishoudkundig plan

Voortbordurend op de waterhuishoudkundige analyse wordt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

Conclusie

De ontwikkelingen binnen het plangebied vormen geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Erfgoedwet artikel 5.10, Archeologische toevalsvondst, houdt in dat als men toevallig een vondst doet waarvan vermoed kan worden dat het een archeologische vondst betreft, deze zo spoedig mogelijk gemeld moet worden. Degene die de vondst heeft gedaan is verplicht om de vondst gedurende 6 maanden ter beschikking te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

Toetsing

Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, versterking bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor het uitvoeren van bodemingrepen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 30 cm ('Waarde - Archeologie') en groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm ('Waarde - Archeologische verwachting 3') zal archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. De ingreep van de voorgenomen ontwikkeling overschijdt de vrijstellingsgrens voor onderzoek. Derhalve is in oktober 2022 door Hamaland Advies een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage I I.

Bureauonderzoek

Het plangebied is gelegen in de fysisch geografische regio van de hogere zandgronden in een overgangsgebied van een relatief hoge dekzandrug ten westen van het plangebied naar een verspoeld dekzandvlakte ten noord(oost)en van het plangebied. Boven de natuurlijke dekzandafzettingen is waarschijnlijk sprake van een meer dan 50 cm dik eerddek van een hoge bruine enkeerdgrond, dat geleidelijk ontstaan is als gevolg van plaggenbemesting vanaf de Late Middeleeuwen.

De archeologische verwachting van het plangebied is afhankelijk van de landschappelijke ligging. Indien (delen van) het plangebied gelegen is op (de flank van) een relatief hoge, droge dekzandrug in de nabijheid van water, dan is het plangebied een gunstige vestigingslocatie voor zowel rondtrekkende jagers-verzamelaars vanaf het Laat-Paleolithicum als voor landbouwsamenlevingen vanaf het Neolithicum en geldt een hoge archeologische verwachting. Als het plangebied daarentegen een lagere ligging heeft gekend in een verspoelde dekzandvlakte met natte bodemomstandigheden, dan is het plangebied minder aantrekkelijk als vestigingslocatie en is de archeologische verwachting laag. Door de verwachte aanwezigheid van een meer dan 50 cm dik eerddek van kunnen eventuele archeologische resten in het plangebied goed geconserveerd zijn gebleven.

Met name in en rond AMK-terrein 4726 in het westen van het plangebied worden op de dekzandrug resten van bewoning uit de Middeleeuwen verwacht, op basis van vondsten gedaan tijdens veldkarteringen in 1985. Bij eerder onderzoek in het westelijke deel van het AMK-terrein en ten westen³⁸ en zuidwesten³⁹ daarvan is op de dekzandrug een nederzettingsterrein uit de Late IJzertijd – Romeinse Tijd aangetroffen. Verder zijn in de omgeving van het plangebied meerdere vondsten bekend uit het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen en kunnen resten aanwezig zijn van een loopgravenstelsel uit WO II.

Op grond van het uitgevoerde cartografisch onderzoek blijkt dat het plangebied in 1811-1832 onbebouwd is en gebruikt wordt als landbouwgrond. Op kaarten vanaf 1890 verschijnt in het zuidoosten van het plangebied de huidige villa, die op basis van de BAG⁴⁰ uit 1845 stamt. In de loop van de 20e eeuw worden verspreid in het plangebied bijgebouwen gebouwd. Op kaarten vanaf 1962 staat in het noordoosten van het plangebied een gebouw, dat in 1970 is uitgebreid. Dit gebouw is in de huidige situatie niet meer aanwezig. Hoewel historisch kaartmateriaal geen aanwijzingen geeft voor historische erflocaties uit de Nieuwe Tijd, kunnen oudere resten van bewoning uit de (Late) Middeleeuwen vanwege de aanwezigheid van het AMK-terrein in het westen van het plangebied niet worden uitgesloten.

Indien er in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn, worden archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd in of direct onder de bouwvoor verwacht in de eerddek van de hoge bruine enkeerdgrond. Oudere archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen worden onder de eerddek verwacht in een eventuele akkerlaag en in de top van het dekzand.

Selectieadvies (1)

Uit de resultaten van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft op basis van de (gedeeltelijke) ligging op een dekzandrug en de aanwezigheid van een AMK-terrein van hoge archeologische waarde in het westen van het plangebied, waar vondsten uit de Late Middeleeuwen zijn gedaan. Hamaland Advies adviseert de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek te toetsen door middel van een verkennend booronderzoek. Het verkennend booronderzoek heeft als doel de aard en mate van intactheid van het bodemprofiel te toetsen. Uitgaande van 6 boringen per ha dienen verspreid in het plangebied (circa 1,5 ha) 9 boringen te worden geplaatst. Voorafgaand aan het verkennend booronderzoek is een Plan van Aanpak (PvA) opgesteld (zie Bijlage 12).

Verkennend booronderzoek

De bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een subrecente bouwvoor met een dikte variërend van 15 cm in boring 4 tot 65 cm in boring 1. In boring 7 is tot 110 cm-mv een dikke subrecente ophooglaag aangetroffen met kiezels en bouwpuin. Onder de subrecente bouwvoor en ophooglaag bevindt zich in alle boringen m.u.v. boring 2 een intacte eerdlaag van bruingrijs fijn siltig zand. In enkele boringen zijn in de eerdlaag enkele fragmenten oud (oranje) baksteenpuin aangetroffen. Onder de eerdlaag is in boring 5 tussen 95 cm-mv en 120 cm-mv een ouder plaggendek aangetroffen van lichtbruin fijn siltig zand. In boring 2 gaat de subrecente bouwvoor scherp over in het onderliggende dekzand en ontbreekt de eerdlaag. In alle boringen bestaat de basis van het bodemprofiel uit fijn dekzand van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden. De top van het dekzand bevindt zich op dieptes variërend van 60 cm-mv in boring 2 tot 150 cm-mv in boring 1. Het grote diepteverschil is veroorzaakt doordat de tuin achter de villa in het verleden sterk opgehoogd is. Het verkennend booronderzoek is bijgevoegd als Bijlage 11.

Selectieadvies (2)

Vervolgonderzoek wordt noodzakelijk geacht indien in het plangebied nieuwe bodemingrepen plaatsvinden. In het plangebied bevinden zich naar verwachting resten van een erf uit de Volle Middeleeuwen (1000-1200) en mogelijk resten van een (urnen)grafveld uit de IJzertijd-Romeinse Tijd. Een vervolgonderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek om de aangetroffen resten te kunnen karteren en waarderen. Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat getoetst wordt door het bevoegd gezag. Om de archeologische waarden in het plangebied te borgen/beschermen, wordt een dubbelbestemming archeologie opgenomen voor het plangebied.

Proefsleuvenonderzoek

Voortbordurend op het selectieadvies is inmiddels ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied een proefsleuvenonderzoek gaande. Middels de archeologische dubbelbestemming worden eventuele archeologische waarden beschermd. Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning moet het proefsleuvenonderzoek afgerond zijn.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn wel degelijk cultuurhistorische waarden aanwezig die op een enkele manier verstoord zouden kunnen worden door onderhavige ontwikkeling. Een cultuurhistorische analyse zorgt ervoor dat de planontwikkeling optimaal aan kan sluiten bij nog aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Binnen het plangebied bevindt zich aan de zuidoostzijde het St. Rosaklooster. Volgens de Monumentenkaart van de gemeente Doetinchem is het St. Rosaklooster een gemeentelijk monument. De planontwikkeling moet aansluiten bij de nog aanwezig monumentale en cultuurhistorische waarden van gebouw en gebied. Bij voorkeur vindt ook een versterking van die waarden plaats. Historische elementen en verwijzingen zijn dan ook onderdeel van de planontwikkeling. In overleg met de commissie Welstand en monumenten is besproken dat binnen de planontwikkeling een (cultuurhistorische) verwijzing naar de voormalige wasserij terug komt. In het ontwerp van het plangebied is hier dan ook rekening mee gehouden. Op de plek van de voormalige wasserij worden namelijk zichtbaar de contouren van de voormalige wasserij gerealiseerd.

Hierbij worden de contouren van de voormalige wasserij aangezet met enerzijds een gemengde haag en anderzijds een schanskorf. De schanskorf wordt gevuld met gebroken puin van de wasserij (circulaire gedachte). Met informatieborden kunnen de verhalen van de geschiedenis van de plek worden verteld. De plek van de voormalige wasserij wordt een gezamenlijke verblijfsplek voor iedereen, waar ontmoeting kan plaatsvinden. De ingangen (de huidige deuren) van de voormalige wasserij doen dienst als ingang door de hagen naar de verblijfsplek. De paden markeren dus de deuren.

Ook is hierbij aangegeven dat de monumentale waarden van het voormalige St. Rosaklooster uitgangspunt moeten zijn bij de gewenste verbouwing en dat de relatie van de appartementengebouwen met het omliggende groen aanwezig moet blijven en versterkt wordt.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid

van het plan. Voorafgaand aan vergunningverlening moet er nog wel archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden.

4.11 Ecologie

Algemeen

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

Toetsing

Quickscan natuurtoets

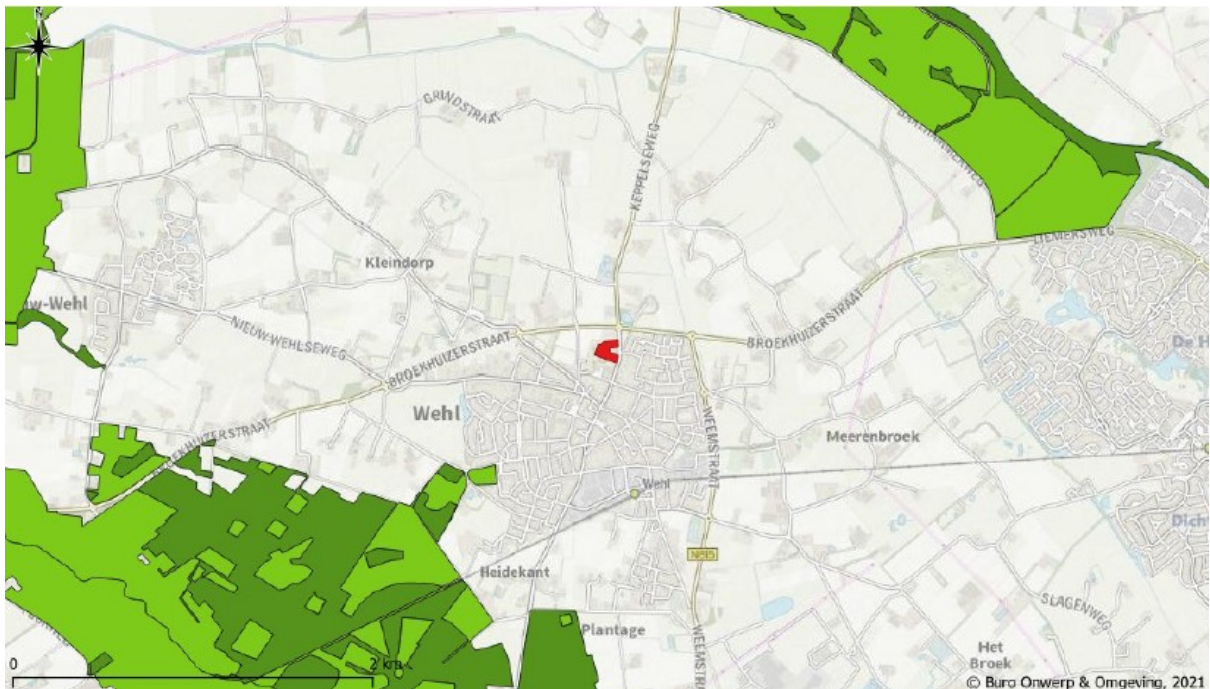
Door Buro Ontwerp & Omgeving is in augustus 2021 een quickscan natuurtoets uitgevoerd, dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 13. Ten aanzien van de uitgevoerde quickscan natuurtoets is de begrenzing van het plangebied in een later stadium vergroot. Om deze vergroting van het plangebied nader uiteen te zetten, is er een memo opgesteld ten behoeve van een beoordeling van het plangebied van de ecologische quickscan. Deze memo is bijgevoegd als Bijlage 14.

De belangrijkste resultaten van de quickscan natuurtoets ten aanzien van gebiedsbescherming, houtopstanden en soortenbescherming zijn in de volgende alinea's samengevat.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 7,4 kilometer afstand van het projectgebied. Hierdoor is er geen sprake van negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Indirecte negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen echter niet op voorhand worden uitgesloten. Er is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Het projectgebied ligt op circa 980 meter afstand van gebieden die behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en op 830 meter afstand van gebieden die behoren tot de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.



Ligging plangebied (rood) t.o.v. GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen) (Bron: QGIS)

Houtopstanden

De bomen in het projectgebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De te kappen bomen bevinden zich binnen de bebouwde kom en vallen binnen de categorie houtopstanden op erven of in tuinen. Daarnaast staan er in het plangebied acht paardenkastanjes op de bijzondere bomenkaart van de gemeente Doetinchem. Bij de kap van bomen is een kapvergunning van de gemeente Doetinchem vereist. Dit is het geval indien:

- de boom een stamomtrek heeft van > 120 centimeter (= diameter van 38 cm) gemeten op 130 centimeter hoogte vanaf het maaiveld;
- het om bijzondere bomen gaat (aan de hand van de 'bijzondere bomenkaart');
- het gaat om het kappen van grotere groepen bomen zoals houtwallen en lintbeplantingen.

Meer informatie over de te kappen bomen in het plangebied en de kapvergunning is verderop in deze paragraaf vermeld onder het kopje 'Bomen Effect Analyse'.

Soortenbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het projectgebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden.

- Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek werden diverse invliegopeningen in de gebouwen en een

moerascipres aangetroffen die als rust- of verblijfplaats van vleermuizen kunnen dienen. Daarnaast kan de tuin een essentieel foerageergebied zijn. Alle vleermuissoorten vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn beschermd volgens artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Hierdoor is het verboden om de soorten opzettelijk te doden of vangen, opzettelijk te verstoren of de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of vernielen. De sloop en/of renovatie van de gebouwen en het vellen van de moerascipres zou kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als deze als verblijfplaats fungeren. Ook kan de bouw van woningen in de tuin een negatief effect hebben op een potentieel aanwezig essentieel foerageergebied. De aanwezigheid en het terreingebruik van vleermuizen is nader onderzocht in de periode augustus/september 2021 en mei/juni/juli 2022. De uitkomsten van dit nader onderzoek worden hieronder toegelicht. Indien wordt besloten de moerascipres te behouden is geen nader onderzoek naar boombewonende vleermuizen nodig.

- Steenmarter

Van de steenmarter is de aanwezigheid in het projectgebied niet uit te sluiten. Tijdens de quickscan is de tuin geschikt bevonden door de aanwezigheid van dichte bosschages en takkenrillen. De steenmarter is nationaal beschermd (art. 3.10 Wnb) en is in de provincie Gelderland niet vrijgesteld. Hierdoor is het verboden om de soort opzettelijk te vangen of doden en hun vaste verblijf- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. In de quickscan is geconcludeerd dat nader onderzoek naar de steenmarter noodzakelijk was. Het nader onderzoek is daarop uitgevoerd in de periode april t/m juni 2022. De uitkomsten van dit nader onderzoek worden hieronder toegelicht.

- Bunzing, hermelijn en wezel

Van de bunzing, hermelijn en wezel is de aanwezigheid in het projectgebied niet uit te sluiten. Tijdens de quickscan is het terrein geschikt bevonden door de aanwezigheid van dichte bosschages en takkenrillen. Hierdoor kunnen negatieve effecten op de kleine marterachtigen niet worden uitgesloten. De bunzing, hermelijn en wezel zijn nationaal beschermd (art. 3.10 Wnb) en zijn in de provincie Gelderland niet vrijgesteld. Hierdoor is het verboden om de soorten opzettelijk te vangen of doden en hun vaste verblijf- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. In de quickscan is geconcludeerd dat nader onderzoek naar de bunzing, hermelijn en wezel noodzakelijk was. Het nader onderzoek is daarop uitgevoerd in de periode april t/m juni 2022. De uitkomsten van dit nader onderzoek worden hieronder toegelicht.

- Eekhoorn

Tijdens het veldbezoek is het terrein geschikt bevonden door de aanwezigheid van een geschikte boomholte en een nestkast. In de tuin staan ook diverse bomen die in de voedselvoorziening van de soort kunnen voorzien. Hierdoor kunnen negatieve effecten op de eekhoorn niet worden uitgesloten. De eekhoorn is nationaal beschermd (art. 3.10 Wnb) en is in de provincie Gelderland niet vrijgesteld. Hierdoor is het verboden om de soort opzettelijk te vangen of doden en hun vaste verblijf- of rustplaatsen opzettelijk te

beschadigen of vernielen. In de quickscan is geconcludeerd dat nader onderzoek naar de eekhoorn noodzakelijk was. Het nader onderzoek is daarop uitgevoerd in de periode december 2021 en april 2022. De uitkomsten van dit nader onderzoek worden hieronder toegelicht.

- Steenuil

Gezien de ligging aan de rand van de bebouwde kom en de aanwezigheid van elementen als een boomgaard kan het projectgebied deel uitmaken van het territorium in de omgeving broedende steenuilen en daarmee de essentiële functionele leefomgeving. De steenuil wordt beschermd volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. Hierdoor is het verboden om de soort opzettelijk te storen, vangen of doden en de nest- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. Aangezien de functionele leefomgeving van de steenuil ook beschermd is moet de aanwezigheid van de soort nader worden onderzocht. Het nader onderzoek is daarop uitgevoerd in de periode februari t/m april 2022. De uitkomsten van dit nader onderzoek worden hieronder toegelicht.

- Gierzwaluw

Tijdens het veldbezoek zijn potentieel geschikte nestlocaties aangetroffen in Huize Lamsweerde. De gierzwaluw is beschermd volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. Hierdoor is het verboden om de soort opzettelijk te storen, vangen of doden en zijn vaste verblijf- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. De renovatie van het dak zou kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als deze als nestplaats fungeert voor de gierzwaluw. De aanwezigheid van gierzwaluwen in het gebouw moet daarom nader worden onderzocht. Het nader onderzoek is daarop uitgevoerd in de periode juni/juli 2022. De uitkomsten van dit nader onderzoek worden hieronder toegelicht.

- Huismus

Tijdens het veldbezoek zijn potentieel geschikte nestlocaties aangetroffen in Huize Lamsweerde. De huismus wordt beschermd volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. Hierdoor is het verboden om de soort opzettelijk te storen, vangen of doden en de nest- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. De renovatie van het dak zou kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als deze als nestlocatie fungeert. Daarnaast is ook de functionele leefomgeving van de huismus beschermd. De aanwezigheid van huismussen moet daarom nader worden onderzocht. Het nader onderzoek is daarop uitgevoerd in de periode april 2022. De uitkomsten van dit nader onderzoek worden hieronder toegelicht.

- Sperwer en ransuil

Tijdens het veldbezoek werden geen nesten of sporen van de sperwer en ransuil aangetroffen. Beide soorten worden beschermd volgens artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. Hierdoor is het verboden om de soorten opzettelijk te storen, vangen of doden en zijn vaste verblijf- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. Het

kappen van bomen met nesten kan leiden tot overtreding van de Wet natuur-bescherming. Er zat echter nog teveel blad aan de bomen om de aanwezigheid van potentiële nesten definitief uit te sluiten. Een bezoek in de periode december t/m maart kan daarom uitsluitend geven. Het nader onderzoek is daarop uitgevoerd in de periode februari/maart/april/juni 2022. De uitkomsten van dit nader onderzoek worden hieronder toegelicht.

- Algemene diersoorten

Het kan zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten op het perceel voorkomen. Hierbij moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen (artikel 1.11 Wnb). Indien dit niet redelijkerwijs mogelijk is, moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden beperkt. Daarnaast moeten de werkzaamheden plaatsvinden buiten het vogelbroedseizoen omwille de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten. Bij onvoorziene situaties dient contact opgenomen te worden met een ecooloog.

Nader onderzoek ecologie

Door Buro Ontwerp & Omgeving is gedurende diverse maanden in 2022 een nader onderzoek uitgevoerd naar de bovenstaande soorten. De begrenzing van het plangebied voor het nader onderzoek, activiteitenplan en ontheffingsaanvraag is in navolgende afbeelding weergegeven.



Begrenzing plangebied nader onderzoek, activiteitenplan en ontheffingsaanvraag (rode markering)

De gronden waar het nieuwe parkeerterrein is beoogd (gele markering) vallen niet geheel binnen de begrenzing van het nader onderzoek, activiteitenplan en ontheffingsaanvraag omdat deze niet geschikt zijn voor strikt beschermde soorten die in de ruime omgeving van het plangebied kunnen voorkomen. Het betreft hier agrarische productiegrond dat op het moment van bezoek in gebruik was voor het verbouwen van maïs. Om die reden zijn deze gronden buiten beschouwing gelaten en maakte ze geen onderdeel uit van het nader onderzoek. Negatieve effecten op strikt beschermde soorten zijn uitgesloten.

Het nader onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 15. De conclusie van het onderzoek wordt hieronder kort behandeld.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat drie soorten zijn aangetroffen danwel dat het plangebied als functionele leefomgeving voor deze soorten fungeert. Op basis van het nader onderzoek is een activiteitenplan in combinatie met een ontheffingsaanvraag noodzakelijk voor de vleermuizen, steenmarter en ransuil. In onderstaande tabel staat een samenvatting van de resultaten. Met de benoemde vrijstaande woning wordt de voormalige wasserij bedoeld, achterliggend op het terrein aan de zuidwestzijde van het plangebied.

Soort	Aanwezigheid	Locatie	Wnb-artikel	Vervolgstep
Vleermuizen	Eén gecombineerd zomer-/paarverblijf en één zomerverblijf (gewone dwergvleermuis)	Huize Lamsweerde (zuidoosten en westzijde)	Artikel 3.5 lid 2 en 4	<ul style="list-style-type: none"> • Activiteitenplan • Ontheffing Wnb
Steenmarter	Eén rust- of verblijfplaats	Vrijstaande woning	Artikel 3.10 lid 1b	<ul style="list-style-type: none"> • Activiteitenplan • Ontheffing Wnb
Bunzing	Nee	-	-	-
Hermelijn	Nee	-	-	-
Wezel	Nee	-	-	-
Eekhoorn	Nee	-	-	-
Sperwer	Nee	-	-	-
Ransuil	Eén rustplaats	Hoogopgaande spar direct naast de vrijstaande woning	Artikel 3.1 lid 2 en 4	<ul style="list-style-type: none"> • Activiteitenplan • Ontheffing Wnb
Steenuil	Nee	-	-	-
Gierzwaluw	Nee	-	-	-
Huismus	Nee	-	-	-
Teunisbloempijlstaart	Nee	-	-	-

Overzicht conclusie nader onderzoek ecologie

Voor het overtreden van de verbodsbepalingen uit artikel 3.1 lid 2 en 4 (ransuil), artikel 3.5 lid 2 en 4 (vleermuizen) en artikel 3.10 lid 1b (steenmarter) is een ontheffing in het kader

van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze artikelen hebben betrekking op het vernietigen van rust- of verblijfplaatsen en/of het verstoren van soorten. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan te worden opgesteld.

Daarnaast zijn ook artikel 3.1 lid 1, artikel 3.5 lid 1 en artikel 3.10 lid 1a van de Wet natuurbescherming relevant voor deze soorten. Deze artikelen hebben betrekking op het doden en vangen van soorten. Er is echter geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk indien mitigerende maatregelen worden getroffen en zorgvuldig wordt gehandeld. Dit dient opgenomen te worden in het activiteitenplan.

Voor bovenstaande soorten is een activiteitenplan opgesteld (zie Bijlage 16), waaraan in februari 2023 een memo is toegevoegd ten behoeve van inhoudelijke wijzingen aan het activiteitenplan (zie Bijlage 17). Tevens is er een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Het is een realistisch vooruitzicht dat de ontheffing verkegen wordt, waardoor de uitvoerbaarheid van dit plan vaststaat.

Effectbeoordeling stikstofdepositie

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Rijntakken dat op een afstand van circa 7,4 km ten noordwesten van het plangebied ligt. Andere Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van meer dan 10 km.

Volgens de Wet natuurbescherming moet worden uitgesloten dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Een verdere toename van de stikstofdepositie is alleen toegestaan met een vergunning Wet natuurbescherming (Wnb). Daarom dient voor nieuwe plannen en projecten onderzocht te worden of er sprake is van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in maart 2023 een (geactualiseerde) memo effectbeoordeling stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de opgestelde effectbeoordeling stikstofdepositie (zie Bijlage 18) blijkt dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van 55 appartementen in het plangebied (in een uiteengezet worst case scenario) in zowel de realisatiefase (de bouw) als de gebruiksfase (bewoning) geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr plaatsvindt op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken.

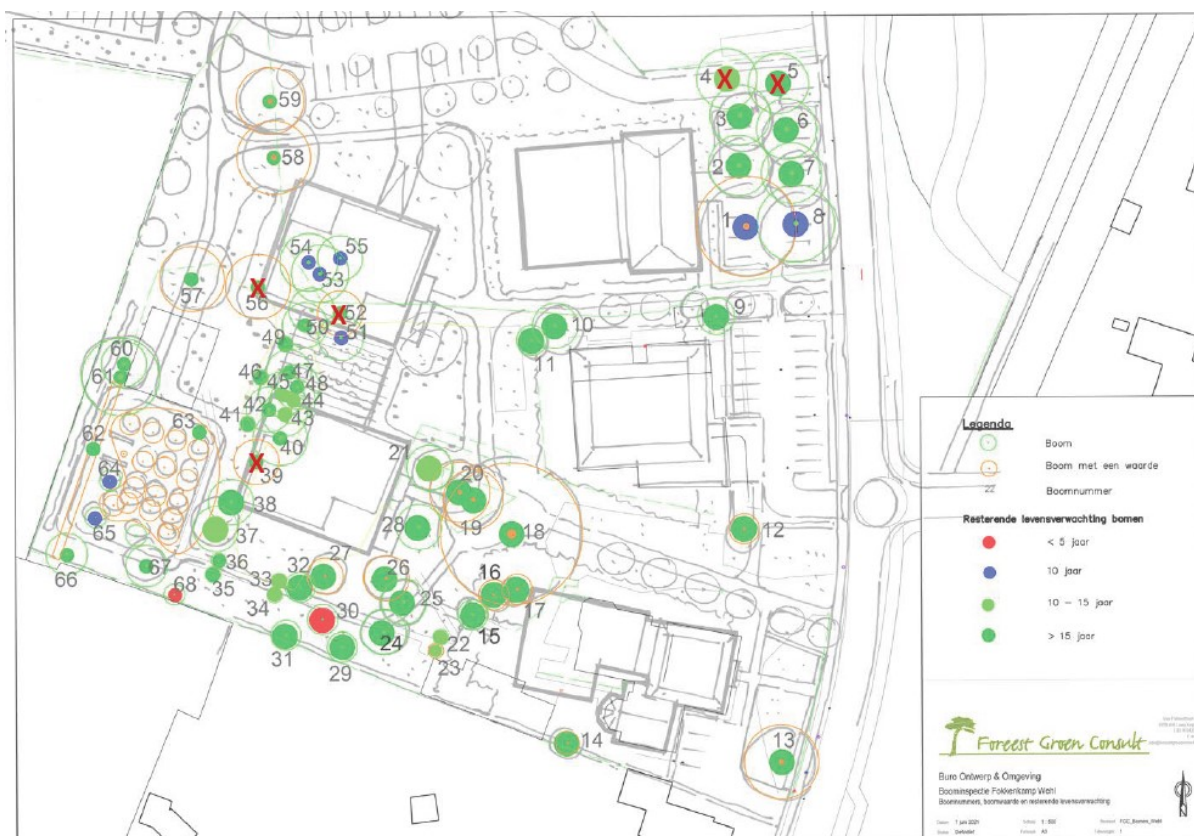
Bomenveiligheidscontrole

Door Foreest Green Consult is een bomenveiligheidscontrole (BVC) uitgevoerd in het plangebied (bijgevoegd als Bijlage I 9). Bij deze inspectie zijn de bomen geïnventariseerd en op veiligheidskenmerken beoordeeld. Vast onderdeel hierbij is de beoordeling van de vitaliteit, de bepaling van de resterende levensverwachting en eventuele vervolgmaatregelen die noodzakelijk zijn. Bij het overgrote deel van de bestaande bomen in het plangebied is geconcludeerd dat deze veilig zijn. Naar voren komt dat voor een aantal bomen als maatregel de mineermot aangepakt dient te worden. Daarnaast wordt geadviseerd om minimaal de bomen met nummers 1 en 8 nader te onderzoeken.

Daarnaast is onderzoek gedaan naar de aanwezige cultuurhistorische en flora en fauna waarden van de bomen. Hieruit is gebleken dat alle bomen met meerwaarde in het plangebied een historische waarde, beeldwaarde en/of natuurwaarde bevatten en daarom (indien mogelijk) gehandhaafd moeten worden.

Bij het ontwerpen van het schetsontwerp is ingezet op het maximaal behouden van zoveel mogelijk waardevolle bomen en respect voor het groene karakter van het gebied en de uitstraling die dit heeft op de directe omgeving en de entree van Wehl. Bij de plaatsing van gebouwen is rekening gehouden met de positie van bestaande (waardevolle) bomen. De meeste bomen (en een haag) met waarde, waaronder de boomgaard, kunnen ingepast worden.

Navolgende afbeelding laat de uitwerking van de bomeninspectie in het plangebied zien.



Bomeninspectie plangebied

Bomen Effect Analyse

Een aantal bomen (met waarde; oranje cirkel in onderstaande afbeelding) is niet in te passen met de huidige configuratie. De twee noordelijke kastanjes (nummers 4 en 5) moeten wijken ten behoeve van de noordelijke toegang/ontsluiting van het plangebied, waardoor deze gekapt worden. Hiervoor is een kapvergunning benodigd, aangezien deze bomen op de bijzondere bomenkaart van de gemeente Doetinchem staan. Daarbij is het wel een harde eis dat de overgebleven bomen duurzaam (in tijd) ingepast worden en dat de gekapte bomen in het plan gecompenseerd worden. Voor deze ingepaste bomen dienen ook beheersmaatregelen en groeiplaatsverbeteringen onderzocht en gerealiseerd te worden. Zodanig dat er in de toekomstige situatie een gezonde, duurzame en veilige groenstructuur staat.

Gerelateerd aan de toekomstige situatie is hiervoor gericht aan de noordoostzijde van het plangebied voor de bomen met nummers 1, 2, 3, 6, 7 en 8 nader onderzoek uitgevoerd met een Bomen Effect Analyse. Deze is toegevoegd als Bijlage 20. Qua resterende levensverwachting hebben de te behouden bomen met nummers 2, 3, 6 en 7 op grond van de goede mechanische kwaliteit en redelijke conditie, een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar.

Bomen met nummers 1 en 8 zijn allebei oudere exemplaren met een markante verschijning.

In beide stammen bevinden zich holtes met een zich voortschrijdende houtrot. Op dit moment kan de veiligheid van de omgeving gewaarborgd worden door het uitvoeren van veiligheidssnoei. Door de aanwezige mechanische gebreken wordt de resterende levensverwachting geschat op maximaal 10 jaar. Ten aanzien van de toekomst van bomen wordt geadviseerd om bomen met een resterende levensverwachting (lager dan) 10 jaar te vellen en niet te behouden, aangezien deze niet duurzaam inpasbaar zijn. Dit wordt ook geconcludeerd voor bomen nummer 1 en 8. Deze bomen bevinden zich op deze grens van deze levensverwachting en hebben een monumentale omvang. Bovendien is binnen het huidige stedenbouwkundige plan boom nummer 1 niet inpasbaar vanwege de ligging van appartementengebouw 4 in het plangebied.

In samenspraak met de gemeente Doetinchem is geconcludeerd dat ten behoeve van een optimale inrichting, voor zowel de bomen als parkeren, alle acht bomen ter plaatse van het nieuwe parkeerterrein (aan de Keppelseweg) geveld worden. In plaats van deze bestaande bomen wordt een goed alternatief aangeboden in de vorm van substantiële bomen van goed formaat (1^e grootte), zodat ze ruimtelijk en qua groene massa overeenkomen met de bestaande kastanjes in de huidige situatie. Dit zijn mogelijk bomen met een niet te brede kroon. Alle bomen in het plangebied dienen verplicht voorzien te zijn van een goede ondergrondse groeiplaats, ook ter plaatse waar bovengronds parkeren wordt gerealiseerd. Hierbij geldt ca. 25 m³ voor 1^e grootte bomen.

Het nieuwe parkeerterrein is ook weergegeven in het schetsontwerp van de inrichting van de parkruimte in het plangebied (zie Bijlage 4), inclusief de inpassing van nieuw te planten bomen op het parkeerterrein ten oosten van appartementengebouw 4. Op deze wijze kan er in dit gedeelte van het plangebied een duurzaam appartementengebouw worden gerealiseerd dat vele jaren mee moet gaan en voor nieuwe (noodzakelijke) woningvoorraad in de gemeente Doetinchem zorgt.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt, mits een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming verkregen wordt, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Toetsing

Verkeer

De realisatie van 55 appartementen in het plangebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking.

Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per appartement is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren'. Uitgaande van het gewenste woonprogramma (zie paragraaf 2.2.1) is er sprake van de volgende indeling conform de CROW-publicatie:

- 7 keer Huur - Sociaal: 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'
- 13 keer Huur - Middenhuur: 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'
- 4 keer Koop - Goedkoop: 'Koop, appartement, goedkoop'
- 4 keer Koop - Middelduur laag: 'Koop, appartement, midden'
- 12 keer Koop - Middelduur hoog: 'Koop, appartement, midden'
- 15 keer Koop - Duur: 'Koop, appartement, duur'

Voor het plangebied is de verstedelijkingsgraad 'Weinig stedelijk' en het gebiedstype 'Rest bebouwde kom' van toepassing. Dit betekent dat met de realisatie van voorliggende planontwikkeling, inclusief het gewenste woonprogramma, gemiddeld in totaal $((7 \times 4,1) + (13 \times 4,1) + (4 \times 5,6) + (4 \times 6,0) + (12 \times 6,0) + (15 \times 7,4) =)$ 311 verkeersbewegingen per dag tot stand komen.

De woningen worden ontsloten op de Keppelseweg. De Keppelseweg is voor de woonwijk 't Hagelkruis en het dorp Wehl een belangrijke gebiedsontsluitingsweg. De Keppelseweg is dusdanig vormgegeven dat deze extra verkeersbewegingen verwerkt kunnen worden.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 55 appartementen verspreid over vier gebouwen en de herontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin. De gemeente Doetinchem gaat voor deze ontwikkeling uit van een gemiddelde parkeernorm voor de appartementen van 1,6 (conform mondelinge afspraak met de gemeente Doetinchem). Volgens deze norm is het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen voor onderhavige ontwikkeling $(55 \text{ app} \times 1,6 =)$ 88 parkeerplaatsen.

Verspreid in de openbaar toegankelijke ruimte binnen het plangebied wordt voorzien in vijf parkeerterreinen verschillend in grootte. Hierbij zijn er drie parkeerterreinen direct aangrenzend bij de appartementengebouwen gelegen (met afzonderlijk 5, 6 en 35 parkeerplaatsen) en zijn er twee vrijliggende parkeerterreinen aanwezig aan de noordwestzijde van het plangebied (met afzonderlijk tweemaal 22 parkeerplaatsen). Ten aanzien van de aanwezige bomen op het parkeerterrein gelegen aan de Keppelseweg aan de noordoostzijde van het plangebied is een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Dit onderzoek is verder uitgewerkt in paragraaf 4.1.1.

In totaal bevat het plangebied 90 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt dus voldaan

aan de afgesproken parkeernorm en is er dus voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Navolgende afbeelding laat de ligging en grootte van de vijf verschillende parkeerterreinen in het plangebied zien.



Parkeren in het plangebied (vijf parkeerterreinen)

Conclusie

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

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

Toetsing

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als Bijlage 21 bijgevoegd. Op grond van de aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het plan kunnen worden uitgesloten. Het voorgenomen plan kan zonder m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld.

Conclusie

Het aspect vormvrije m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.14 Kabels en leidingen

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen.

Toetsing

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.15 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.15.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

De activiteiten van de initiatiefnemers hebben betrekking op het bouwen van één of meer woningen waarvoor een verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt. Het kostenverhaal wordt echter op een andere wijze verzekerd, art. 6.12, lid 2. onder a, van de Wro, namelijk via de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst, waarin ook het onderdeel planschade wordt opgenomen, dient te zijn getekend voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan kan dan achterwege blijven.

Het plan zal door de initiatiefnemers worden gerealiseerd. Alle kosten van de planrealisatie worden gedragen door de initiatiefnemers. De verplichting tot betaling van alle kosten door de initiatiefnemers is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt daarmee geacht te zijn aangetoond.

4.15.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd. Publicatie hiervan vindt plaats via de officiële richtlijn. Tijdens deze termijn wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode is er mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank.

Participatie

Participatie is een van de belangrijkste pijlers binnen het proces van het ontwerp bestemmingsplan en de aanstaande Omgevingswet. Vroegtijdig samenwerken vergroot de kwaliteit van oplossingen en zorgt ervoor dat verschillende perspectieven, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Participatie is maatwerk. Er is geen voorgeschreven wet- en regelgeving hoe dit moet plaatsvinden. Er is voor gekozen om voor de voorgenomen planontwikkeling een participatieplan op te stellen. Deze is toegevoegd als Bijlage 22.

Om te komen tot een ontwerp bestemmingsplan voor voorliggend plan in Wehl, zijn de participatie en de communicatie wezenlijke onderdelen van elke stap in het proces. Open en aantrekkelijke communicatie verbetert de kwaliteit van de plannen en uitvoering in grote mate. Vooraf wordt duidelijk gecommuniceerd over de inbreng en invloed van de mensen. Juist ook in een gemeenschap als Wehl waar het verenigingsleven hoog in het vaandel staat, de betrokkenheid naar elkaar toe enorm is en zeker het zorgdragen dat de leefbaarheid op peil blijft. Daarom is het des te belangrijker om met elkaar in overleg te blijven, zodat er goede informatieuitwisseling plaatsvindt over wat er ontwikkeld gaat worden op deze locatie aan de Keppelseweg.

Als belanghebbenden voor dit plan wordt in ieder geval aangemerkt met:

1. Direct omwonenden
2. Sité Woondiensten
3. Dorpsraad Wehl
4. Andere belangstellenden

Behalve diverse communicatiemomenten (fysiek en digitaal) worden ook inloopbijeenkomsten voor de gemeenschap, buurt en andere belangstellenden georganiseerd, waarbij op actieve wijze meegedacht kan worden met de planontwikkeling. Daarnaast wordt gedurende het proces regelmatig, als onderdeel van de participatie- en communicatiestromen, een digitale nieuwsbrief verspreid met informatie over onder andere bijeenkomsten, aardige wetenswaardigheden, verkoop en formele inspraakmomenten. Iedereen heeft de mogelijkheid om zich hiervoor aan te melden.

Hoofdstuk 5 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de beoogde realisatie van 55 appartementen verdeeld over vier gebouwen en de herontwikkeling van de bijbehorende openbaar toegankelijke tuin op de ontwikkelingslocatie Lamsweerde e.o. in Wehl besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

De locatie van het plangebied is in de huidige situatie met opstallen van een voormalig klooster- en schoolterrein. Verspreid over het plangebied is het St. Rosaklooster (en diverse overige bebouwing) gevestigd. Daarnaast zijn er ook houtopstanden, een boomgaard en een stuk braakliggend terrein aanwezig op de locatie. In het noordwesten van het plangebied is agrarische grond in de vorm van een (maïs)akker gelegen.

Het plangebied bestaat uit gronden gelegen aan de Keppelseweg tussen diverse woonpercelen, agrarische percelen en een begraafplaats. Het realiseren van de gehele woningbouwontwikkeling zorgt voor een toekomstbestendige impuls voor de kern Wehl. Daarnaast draagt het plan inclusief de inpassing ten aanzien van wonen, parkeren en landschap bij aan de totale toekomstige ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkelingslocatie en de directe omgeving.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten blijkt dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten ten aanzien van de bestaande situatie in en in de omgeving van het plangebied, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de diverse onderzoeken. Te weten:

- hogere waarden besluit;
- ontheffing Wet natuurbeheer;
- uitkomsten proefsleuvenonderzoek.

