

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
VARSSEVELDSEWEG TUSSEN 93 EN 99 TE DOETINCHEM**

14 juni 2023 – 12

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Planologische situatie	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3 Conclusie	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Rijksbeleid	11
4.3 Provinciaal beleid	14
4.4 Regionaal beleid	16
4.5 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 5 Haalbaarheid	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht	24
5.3 Bodem	25
5.4 Akoestiek	26
5.5 Luchtkwaliteit	27
5.6 Externe veiligheid	28
5.7 Bedrijven en milieuzonering	29
5.8 Flora en fauna	30
5.9 Waterhuishouding	31
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	33
5.11 Verkeer en parkeren	37
5.12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
Bijlagen	37
Bijlage 1 Toetsing Woningbouwstrategie	
Bijlage 2 Bodemonderzoek	
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeer	
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek parkeerplaats	
Bijlage 5 Notitie Externe veiligheid	
Bijlage 6 Notitie Bedrijven en milieuzonering	
Bijlage 7 Boom Effect Analyse Walnoot	
Bijlage 8 Vervangingskosten plataan Varsseveldseweg	
Bijlage 9 Quick scan flora en fauna	
Bijlage 10 AERIUS-berekening	
Bijlage 11 Verkennend archeologisch onderzoek en beoordeling	
Bijlage 12 Verslag participatie	
Bijlage 13 Impressies	
Bijlage 14 Terreintekening	
Bijlage 15 Ontwerp	
Bijlage 16 Bezonningsstudie	

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor het perceel Varsseveldseweg tussen 93 en 99 is een plan opgesteld voor de bouw van een appartementengebouw.

De locatie betreft een braakliggend terrein waar in het verleden een klompenfabriek heeft gestaan. Voor deze locatie is een plan opgesteld die voorziet in de herontwikkeling van het terrein in twintig toegankelijke wooneenheden in het middenhuursegment.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende planologisch regime. Een afwijking van dat plan is daarom noodzakelijk. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt daar inhoud aan gegeven.

1.2 Planologische situatie

Op de locatie is bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied – 2021’ van kracht. In dit bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming ‘Bedrijf’ (artikel 4) opgenomen. Achter de rooilijn is een bouwvlak opgenomen dat voor 35% bebouwd mag worden (ca. 840 m²) met een maximale goothoogte van 6 en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Het initiatief past niet binnen de planologisch-juridische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan omdat het gaat om een andere ontwikkeling dan in het bestemmingsplan is opgenomen (functie: Bedrijf).

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 maart 2021 besloten dat zij in principe bereid zijn om mee te werken aan de vereiste planologische procedure om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Naast het bestemmingsplan “Stedelijk gebied – 2021” zijn voor de locatie de volgende plannen van toepassing:

- Parapluherziening Externe veiligheid – 2020

In dit bestemmingsplan is een verbod opgenomen om nieuwe risicobronnen toe te staan in woongebieden. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen risicobron zoals bedoeld in dit bestemmingsplan.

- Parapluherziening Archeologie – 2020

In dit bestemmingsplan is de op 30 maart 2020 door de gemeenteraad vastgestelde (herziene) archeologische beleidskaart planologisch verankerd. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 9 bijgevoegd en de conclusies hiervan zijn in paragraaf 5.10 opgenomen.

- Structuurvisie Doetinchem – 2013

De gemeenteraad heeft op 26 september 2013 de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. De structuurvisie bevat geen concrete aandachtspunten in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

- Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 is op 26 april 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Het betreft een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004. Deze structuurvisie bevat geen concrete aandachtspunten in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

- Parapluherziening planologisch beleid 2011

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad het Planologisch beleid 2011 vastgesteld als ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken.

Dit beleid is de maatstaf voor de bestemmingsregels in de nieuwe bestemmingsplannen en worden daarom meegenomen bij de voorgenomen ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 Conclusie zijn de conclusies en eventuele randvoorwaarden weergegeven van hoofdstuk 4 Beleidskader. In hoofdstuk 4 is het relevante beleid weergegeven. Tenslotte komt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid aan de orde.

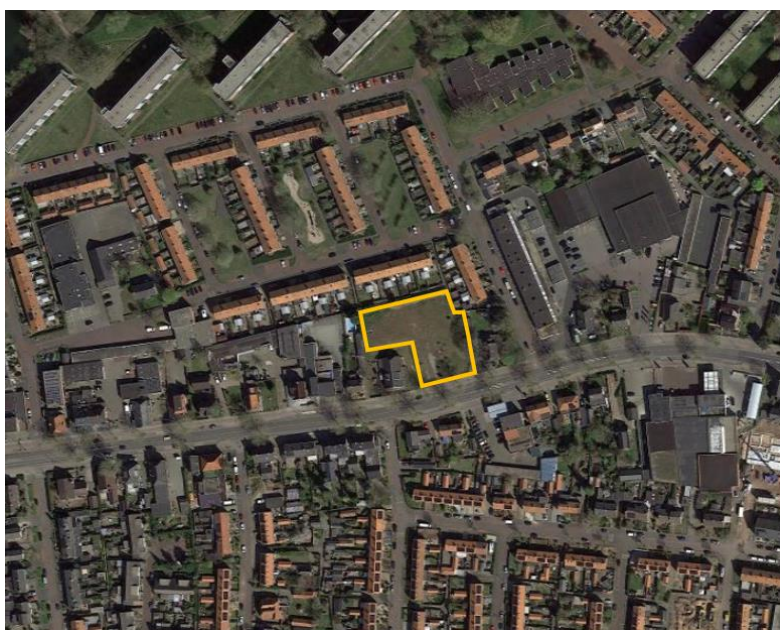
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Doetinchem, aan de rand van de wijk Overstegen. Deze wijk is gebouwd in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw en kenmerkt zich door een planmatige ontwikkeling bestaande uit hoogbouw en grondgebonden woningen.

Het plangebied is een braakliggend terrein dat wordt omsloten door de Varsseveldseweg de bebouwing aan de Varsseveldseweg, de achterzijde van de bebouwing aan de Mozartlaan en de Schubertlaan. In het verleden heeft op de locatie een klompenfabriek gestaan. De bedrijfsactiviteiten zijn in 2003 beëindigd hierna is de aanwezige bebouwing gesloopt.¹

In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen gesitueerd met daarnaast bedrijvigheid.



Luchtfoto huidige situatie met plangebied (bron: Google Earth)

2.2 Toekomstige situatie

Voor het perceel aan de Varsseveldseweg is een plan opgesteld voor de bouw van een appartementencomplex. In het complex worden twintig huurwoningen gerealiseerd in het middensegment.

Nadat een eerder voorstel voor een blok met woningen aan de Varsseveldseweg en rijwoningen op het terrein erachter, vanwege het wonen aan een achtererfgebied, stedenbouwkundig niet als wenselijk was beoordeeld is het concept aangepast.

Hierbij is in overleg met de gemeente een plan ontwikkeld waarbij het complete programma aan de Varsseveldseweg gerealiseerd kon worden, zodat het parkeren op het achterste deel van het terrein gerealiseerd kon worden en er ruimte ontstaat voor een gezamenlijke binnentuin. Deze binnentuin fungeert als groene buffer tussen de nieuwe bebouwing en de achterliggende woningen. Dit groene gebied wordt ingezet voor waterberging door middel van een wadi, volkstuintjes voor de bewoners,

¹ Dr. ing. r. Stenvert, Inventarisatie Industrieel Erfgoed Doetinchem, maart 2010

een relax zone en een speeltuintje. Het gebied worden afgeschermd door leibomen richting de burens en hagen voor privacy en biodiversiteit.

Het blok met appartementen voegt zich door de materialen baksteen, dakpannen en witte windveren, in het straatbeeld waar meerdere woningen deze materialen en kleurstellingen kennen. Buitenruimtes middels balkons geven een extra kwaliteit aan de appartementen en zorgen tevens voor beschaduwden van de appartementen, een natuurlijke zonwering. De appartementen zijn compact van opzet en worden ontsloten door een lift, waardoor een brede doelgroep hiervan gebruik kan maken. De geleding van de gevels door een driedeling en twee kappen, zorgen voor een verdere opdeling, schaalverkleining en geleidelijke overgang naar de buurpanden. Hoewel drie lagen met kap fors is dan de direct naastgelegen woningen, past het bij de schaal van een appartementengebouw en kan het verdichte programma worden ingepast zonder dat er woningen op het achter terrein te hoeven worden gebouwd. Hierna zijn een aantal 3D sfeerbeelden opgenomen van het ontwerp.



De voor- of straatgevel van de nieuwbouw in de omgeving (Bron: Duoplan Doetinchem invulling 20 wooneenheden Varsseveldseweg Doetinchem, 20167)

De maximale goothoogte bedraagt 9 meter en de bouwhoogte circa 12,5 meter (zie bijlage 13 Ontwerp). Kleur en materiaalgebruik wordt afgestemd met de omgeving voor samenhang in het beeld.

Ruimtelijke Effecten

Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de locatie getransformeerd van een braakliggend terrein naar een woongebied. Een gebouw met een woonfunctie past beter op deze locatie dan een invulling conform het geldende bestemmingsplan (Bedrijf). Een gebouw met een woonfunctie past beter bij de locatie en de directe omgeving waar voornamelijk woningen zijn gesitueerd.

De locatie heeft in de huidige situatie een rommelige en verpauperde uitstraling. Door de voorgenomen ontwikkeling maakt de omgeving straks een meer verzorgde indruk. Tevens worden door de ontwikkeling (potentieel) hinderveroorzakende bedrijven die op grond van het bestemmingsplan op de locatie gesitueerd kunnen worden voor de omliggende woningen weggenomen.

Doordat de bebouwing is gericht naar de Varsseveldseweg wordt het achterste deel van het terrein vrij gehouden van bebouwing. Hiermee ontstaat er een buffer met de achterliggende woningen. Op dit deel van het terrein zorgt een grote tuin voor de nieuwe bewoners voor het toevoegen van extra ruimtelijke kwaliteit. In deze tuin is aandacht voor groen, biodiversiteit en het tegengaan van hittestress in de buurt. Door de zorgvuldige inpassing van het plan in de bestaande omgeving heeft de transformatie een positief effect op de omgeving en Doetinchem in zijn algemeen.

Om de mogelijke overlast door schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op de omliggende percelen in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage 14).

In de bezonningsstudie is uitgegaan van de TNO-norm bezonning in de woonomgeving. Deze norm wordt landelijk gehanteerd bij het opstellen van bezonningsstudies. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Uit het onderzoek blijkt dat aan de strenge TNO norm wordt voldaan: op de meest ongunstige dag van het jaar zijn ten minste 3 bezonningsuren mogelijk

Verkeer en parkeren

Ten behoeve van het initiatief wordt een ontsluiting gerealiseerd op de Varsseveldseweg.

In de 'Nota Parkeernormen Auto- en Fiets gemeente Doetinchem' is de parkeernormering van de gemeente uiteengezet. De wooneenheden in het gebouw kunnen worden getypeerd als huurappartementen in het middensegment met een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per wooneenheid. Op grond van deze norm zijn 24 parkeerplaatsen vereist voor deze ontwikkeling. Op het terrein worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd, hiermee voldoet de ontwikkeling aan de gestelde parkeernorm (zie bijlage 12 terreintekening).

Belangrijk element van deze ontwikkeling is de grote gemeenschappelijke tuin. Door de inrichting van dit deel van het perceel goed af te stemmen ontstaat er een groene buffer met de omliggende woningen en wordt het parkeren ook in een groene omgeving gerealiseerd. Bij de planopzet is rekening gehouden met het behoud van de walnoot *Juglans regia* (gewone walnoot) op het naastgelegen perceel Varsseveldseweg 99 (zie bijlage 6). De hierna opgenomen sfeerbeelden geven een goed beeld hoe de inrichting van het perceel wordt vorm gegeven.





Sfeerbeelden nieuwbouw (bron: Plan Architecten)

Hoofdstuk 3 Conclusie

In dit hoofdstuk komen de conclusies naar voren van hoofdstuk 4 Beleidskader en hoofdstuk 5 Haalbaarheid.

Beleidskader

Onderhavig plan sluit aan bij het beleid van de verschillende overheden. Bij de toetsing van het plan aan de verschillende beleidskaders zijn geen specifieke aandachtspunten naar voren gekomen. Met het realiseren van woonruimtes in het middensegment wordt voorzien in een kwalitatief onderdeel van de markt waar veel vraag naar is.

Haalbaarheid

Onderhavig plan levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie en cultuurhistorie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, water), mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken.

Voor deze maatregelen wordt verwezen naar de betreffende paragrafen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

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

- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
- planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk op 5 september 2011;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- detailhandelsbeleid Doetinchem, gemeente Doetinchem, 18 juli 2013;
- visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
- kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA), vastgesteld 27 juni 2019;
- continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan.

Het beleid wat wel van invloed is op de ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Onderzoek en conclusie

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over zaken die in deze onderbouwing aan de orde komen.

4.2.3 De Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

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

De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Hierna volgt een toetsing van onderhavig planvoornemen aan de nieuwe Ladder.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf.

De voorgenomen ontwikkeling omvat twintig appartementen, wat gelet op het voorgaande als 'stedelijke ontwikkeling' wordt aangemerkt. Daarmee staat echter nog niet vast dat ook aan de Ladder moet worden getoetst. Er dient ook te worden bezien in hoeverre de ontwikkeling ook kan worden aangemerkt als een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en of sprake is van nieuw ruimtebeslag, zo blijkt uit jurisprudentie. Er is volgens de Afdeling sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien een plan voorziet in een nieuw ruimtebeslag. Het geldende planologische kader bestemmingsplan Stedelijk Gebied - 2021) staat op het perceel bedrijfsbebouwing toe. Het ruimtebeslag zal door de voorgenomen ontwikkeling veranderen, zij het dat de wijzigingen beperkt zijn. Hoewel zou kunnen worden betoogd dat de Ladder op deze ontwikkeling formeel wellicht niet van toepassing is, volgt uit jurisprudentie dat de behoefte aan de ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid niet alsnog dient te worden onderbouwd. Om die reden wordt hierna toch ingegaan op die behoefte, aan de hand van de Ladder.

Behoefte

Nu er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan deze ontwikkeling te worden aangetoond. Er is sprake van de realisatie van twintig appartementen. In de huidige situatie is sprake van een braakliggend terrein. Dit betekent dat het aantal appartementen zal gaan toenemen.

De gemeenteraad van Doetinchem heeft in september 2019 de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' vastgesteld. Daarmee is een nieuw regionaal kader gegeven waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen in de regio en dus ook in Doetinchem moeten voldoen. De woningbouwstrategie vormt de uitwerking van dat kader.

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling is van belang dat er een grote behoefte is aan middenhuurwoningen². De voorgenomen ontwikkeling speelt op deze behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd dient uitgebreid te worden gemotiveerd waarom deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is in het Bro gedefinieerd als 'het 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 perceel Varsseveldseweg tussen 93 en 99 is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Doetinchem. Doordat het plan wordt ontwikkeld op een braakliggend terrein waarvan de bestaande bebouwing in het verleden al is verwijderd is sprake van herstructurering. Om die reden is een uitgebreide Ladder-motivering niet aan de orde.

Conclusie

Hiermee is de voorgenomen stedelijke ontwikkeling op basis van de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking op de voorgeschreven wijze gemotiveerd. In het onderhavige geval is sprake van een ontwikkeling die voorziet in een actuele behoefte en die bijdraagt aan een optimale benutting van de beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied

² ABF research, juni 2019 in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

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

Energietransitie

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

Klimaatadaptatie

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderende klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Circulaire economie

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrictlijn behaald.

Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat

De concurrerende positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.

Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Themakaarten

Bij de visie zijn een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Vooralsnog wordt ingeschat dat voorliggend bestemmingsplan geen betrekking heeft op een van deze onderwerpen. Toetsing hieraan is dus niet nodig.

4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 31 maart 2021 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 16 april 2021. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

Op 15 december 2021 is 8e actualisatie van de Omgevingsverordening vastgesteld en is in werking getreden op 1 februari 2022.

Omgevingsverordening Gelderland - onderdeel Wonen

De verordening bevat regels die er voor zorgen dat de doelen uit de visie worden behaald. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Gelderland moeten derhalve voldoen aan deze regels.

In de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties.

Artikel 2.1 Regionale woonagenda

1. Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
2. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
3. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

In het kader van een duurzame verstedelijking heeft de provincie Gelderland regels gesteld met betrekking tot verstedelijking. Hiervoor wordt in samenwerking met de regio (in dit geval de regio Achterhoek) afspraken gemaakt. Deze regionale afspraken worden doorvertaald in de gemeentelijke verstedelijkingsopgaven. In het onderhavige plan gaat het om het toevoegen van woningen waaronder ook (zorg)woningen worden verstaan.

De regio Achterhoek heeft hiervoor de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025' vastgesteld (zie paragraaf 4.4.2). De gemeente Doetinchem heeft dit beleid doorvertaald in de woningbouwstrategie 2019' (zie paragraaf 4.5.4). Onderhavig plan voldoet aan het provinciale beleid. Zie voor de nadere verantwoording de betreffende beleidsparagrafen van de 'lagere' overheden.

Afdeling 2.7a Klimaatadaptatie Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

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

In de paragraaf 5.9 Waterhuishouding wordt onder het kopje 'klimaatadaptatie' op de aspecten wateroverlast, droogte en hitte ingegaan,

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en -verordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften/regels vanuit de visie en verordening.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004.

Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.

De kern Doetinchem bevindt zich op basis van deze structuurvisie in de dragerzone, waar naast normale ontwikkelingsruimte ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen met grote ruimtelijke effecten (bv. door schaal, omvang of verkeersaantrekkend effect). Doetinchem speelt een belangrijke rol in deze dragerzone. Het stedelijk voorzieningenniveau van de stad kan verder worden uitgebreid ter versterking van de zelfstandigheid van de regio.

De kernen en regionale bedrijventerreinen in de 'dragerzone' moeten relatief grootschalige ontwikkelingen opvangen, maar kunnen toch niet onbeperkt groeien. Om ook in de 'dragerzone' de maat en schaal van de Achterhoek te behouden worden deze gebieden begrensd, onder andere op basis van de schaal en de lokale identiteit van de kern en de nabijgelegen kwaliteiten vanuit landschap, natuur en water. Het project is niet strijdig met de regionale structuurvisie Achterhoek.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in de regionale structuurvisie Achterhoek 2020.

4.4.2 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 schets 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 kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie en een lokale woonagenda opgesteld. Op 5 november 2015 is de Herziene woningbouwstrategie 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor Doetinchem betekent dit dat is ingestemd met een maximaal aantal woningen. In de gemeente Doetinchem mogen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen toegevoegd worden.

De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn, in de lokale woonagenda, verder uitgewerkt.

Nadat de lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 en de herziene woningbouwstrategie 2015 en 2016 zijn vruchten heeft afgeworpen is in september 2019 notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' vastgesteld. Daarmee is een nieuw regionaal kader gegeven waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen in de regio en dus ook in Doetinchem moeten voldoen. Meer hierover in paragraaf 4.5.3.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

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

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving;
- economische kansen;

Beherend ontwikkelen van stad en land

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

Kwaliteit en beleving

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

Economische kansen

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

Onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex met 20 wooneenheden in bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt aangesloten op de Structuurvisie Doetinchem 2035, waarin vermeld wordt dat de focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden. Verder bevat de Structuurvisie geen specifieke voorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

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

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

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

Onderzoek en conclusie

Duurzaamheid is een belangrijk thema bij de ontwikkeling. De toekomstige bebouwing sluit aan bij de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Hiermee wordt het gebouw zoveel mogelijk energie neutraal met zeer goede isolatie waarbij voor een groot deel ook eigen energieopwekking middels PV panelen is voorzien. Hiermee is aangetoond dat voorliggende ontwikkeling aansluit bij het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam.

4.5.3. Duurzame energieopwekking in Doetinchem

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad het beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem vastgesteld. Met dit beleidskader is helder hoe de gemeente initiatieven voor duurzame energieopwekking in behandeling wil nemen. Het biedt inwoners de mogelijkheid om mee te doen en mee te beslissen bij projecten voor duurzame energieopwekking in hun buurt. Daarnaast geeft het initiatiefnemers een handelingsperspectief waarmee zij projecten voor duurzame energieopwekking tot ontwikkeling kunnen brengen in Doetinchem.

De doelstelling van het beleidskader is drieledig:

1. Het beleidskader heeft als doel ruimte te bieden voor duurzame energieopwekkingsinitiatieven. Tot de vaststelling van het beleidskader werden initiatieven voor energieopwekking welke afwijken van het bestemmingsplan, door gebrek aan beleid, niet in behandeling genomen. Het beleidskader heeft hier verandering in gebracht. Door het beleidskader is de gemeente in staat om initiatieven te 'toetsen' op hun inpasbaarheid binnen Doetinchem.
2. De ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied waarborgen en waar mogelijk versterken. Bronnen voor duurzame energieopwekking nemen ruimte in beslag. Afhankelijk van de beschikbare ruimte, het soort bron en de ruimtelijke impact die het heeft, is de benodigde ruimte en impact van het initiatief kleiner of groter. Met het beleidskader worden richtlijnen gegeven voor 'inpassing' van initiatieven met een grote ruimtelijke impact.
3. Ten derde is het doel dat grootschalige initiatieven met een zo groot mogelijke maatschappelijke betrokkenheid tot stand komen. Initiatiefnemers voor ontwikkeling van bronnen van duurzame energieopwekking beogen over het algemeen een zo groot mogelijk rendement. Deze rendementen keren over het algemeen niet terug in het gebied. De omgeving van zo'n project ervaart daardoor vaak alleen de lasten (als visuele hinder, geluidhinder, enz.) en niet de lusten. Met het beleidskader wordt juist lokaal initiatief en eigenaarschap gestimuleerd. Daarnaast wordt beoogd dat initiatiefnemers van buiten de gemeente aangezet worden tot het betrekken van omwonenden in het totale proces van idee tot exploitatie. Dit alles om de betrokkenheid te vergroten en de omgeving mee te laten profiteren van de voordelen die ook ontstaan.

In het beleidskader staan richtlijnen en randvoorwaarden, waar en onder welke voorwaarden de duurzame energiebronnen in de gemeente tot stand mogen komen. De drie belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Alle bronnen en vormen van duurzame energieopwekking zijn nodig.
- Initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking worden samen met de omgeving en belanghebbenden vormgegeven.
- Initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking worden landschappelijk ingepast.

Onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van woningen die niet op het bestaande aardgasnet aangesloten worden. Voor de verwarming van het gebouw zal worden gekozen voor verwarming middels een warmtepomp. Los van de keuze van het systeem (luchtwarmtepomp of bodemwarmtepomp, en individueel of collectief) wordt het systeem ruimtelijk ingepast in de nieuwbouw. Bij de verdere planuitwerking moet hiervoor een keuze gemaakt worden. Hierbij wordt minimaal aan de vereisten van het Bouwbesluit voldaan.

4.5.4 Woningbouwstrategie 2019

Het gaat goed op de woningmarkt. Het beleid van de herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016 om slechts selectief mee te werken aan woningbouwplannen en om latente woningbouwcapaciteit uit bestemmingsplannen te schrappen, heeft zijn vruchten afgeworpen.

De gemeente heeft het stuur weer in handen en kan weer meewerken aan nieuwe woningbouwplannen. Ook in de regio Achterhoek gaat het weer beter. De gemeenteraad van Doetinchem heeft in september 2019 de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' vastgesteld. Daarmee is een nieuw regionaal kader gegeven waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen in de regio en dus ook in Doetinchem moeten voldoen. De woningbouwstrategie vormt de uitwerking van dat kader.

De basisgedachte in de woningbouwstrategie is dat ieder nieuw plan van meer dan 10 woningen in principe 20% goedkope woningen moet bevatten. Sité Woondiensten is door de initiatiefnemer gevraagd om te participeren in het plan. In verband met de specifieke wens om het achterterrein niet te bebouwen is het uitgangspunt van minimaal 20% goedkope huurwoningen voor dit plan niet realiseerbaar (zie ook bijlage 1 Vragenlijst toetsing Woningbouwstrategie 2019). Omdat er in dit gedeelte van de wijk al veel sociale huurwoningen aanwezig zijn is verder afgeweken van de eis om 20% goedkope koopwoningen te realiseren. Dit is in lijn met het streven van de gemeente naar wijken met een divers aanbod aan woningen. De toevoeging van woningen in het segment 'middenhuur' is in dat kader een goede aanvulling in deze wijk. In de Woningbouwstrategie van de gemeente is hiervoor aangegeven dat er behoefte is naar woningen in deze categorie. De appartementen zijn toegankelijk. Dit wil zeggen dat alle functies van de woning zich op één verdieping bevinden en voor zover niet op de begane grond zijn gesitueerd met een lift bereikbaar zijn. De appartementen in deze categorie zijn aantrekkelijk voor starters op de woningmarkt.

Met de ontwikkeling van deze locatie wordt de locatie van de voormalige klompenfabriek en een open plek is langs de Varsseveldseweg op een mooie manier opnieuw ingevuld. De woningen worden gasloos gebouwd in een segment (middenhuur) wat een welkome aanvulling is op de woningmarkt in Doetinchem.

4.5.5 Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020

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

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

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

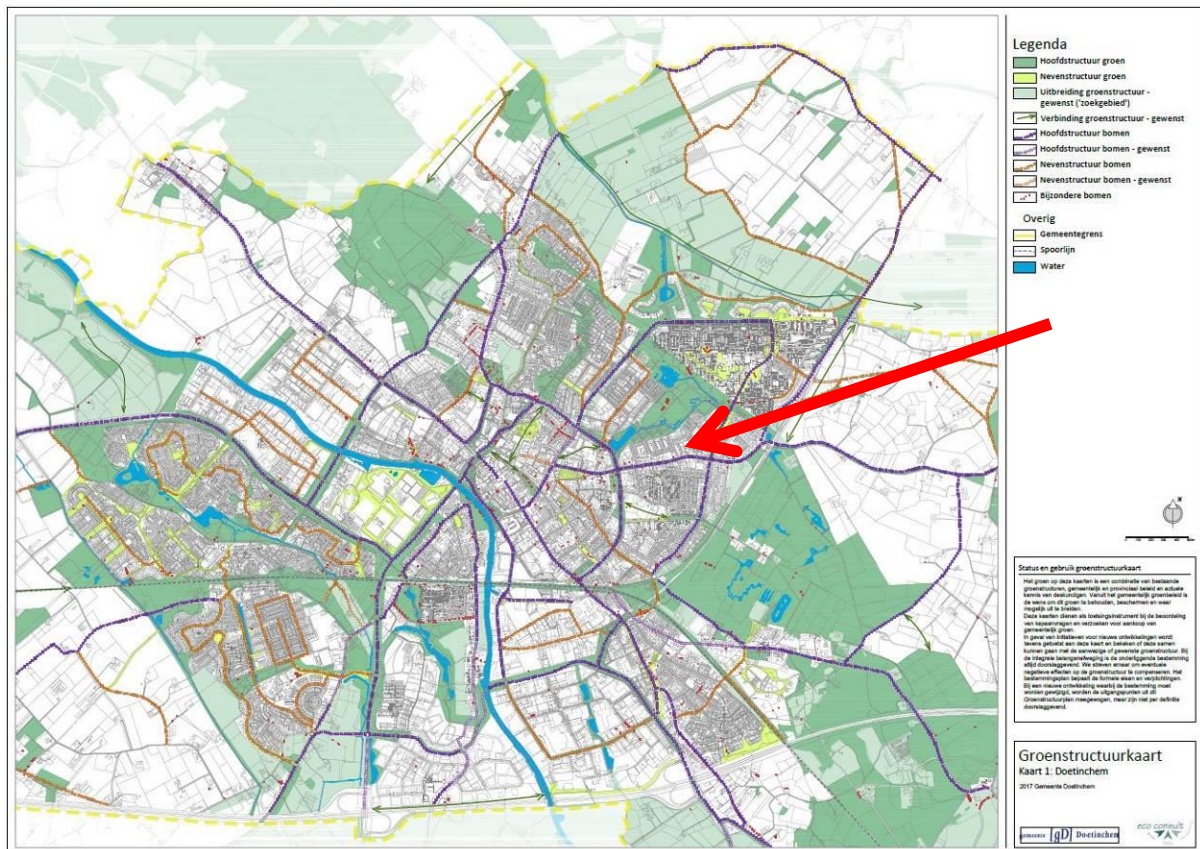
Onderzoek en conclusie

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staat per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 5.11 Verkeer en parkeren.

4.5.6 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

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

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



Groenstructuurkaart, Kaart 1 Doetinchem met de locatie aangeduid bij de rode pijl

Onderzoek en conclusie

Het belang van een goede en robuuste groenstructuur neemt steeds verder toe. Er is hierbij steeds meer aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Het bouwplan grenst aan 'hoofdstructuur bomen' zoals aangegeven in het groenstructuurplan. De nieuwe bebouwing wordt in de rooilijn van de omliggende bebouwing op voldoende afstand van de aanwezige bomen gesitueerd. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige notenboom (zie paragraaf 4.5.7). Daarnaast wordt er aan de achterzijde van het plan een gezamenlijke tuin gerealiseerd (zie paragraaf 2.2).

Het voorliggende bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming met het groenstructuurplan.

4.5.7. Bomenbeleid en de Bomenverordening

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

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

Om inzicht te krijgen in de invloeden van de (civiele) werkzaamheden op de nabij gelegen Walnoot (*Juglans regia* (gewone walnoot)) is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 bijgevoegd. Uit de BEA is naar voren gekomen dat de boom in de huidige situatie een goede conditie en toekomstverwachting heeft. Doordat de voorgenomen ontwikkeling bovengronds van belemmerende invloed zijn op de boom zijn een aantal maatregelen beschreven. De ondergrondse werkzaamheden zijn van beperkt belemmerende invloed op het behoud van de boom.. Om schade aan de boom te voorkomen wordt de boom, conform de voorschriften in de BEA voor aanvang van de werkzaamheden in de daarvoor geschikte periode gesnoeid Hiermee wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit de BEA.

Voor een goede toegankelijkheid van het terrein moet één boom (plataan) aan de Varsseveldseweg gekapt worden. Deze gewone plataan kan niet gehandhaafd blijven vanwege de realisatie van een nieuwe inrit voor de bewoners van de nieuwbouw aan de Varsseveldseweg 95-97. Deze gewone plataan is in eigendom van de gemeente Doetinchem en maakt deel uit van de laanbomenstructuur binnen de gemeente Doetinchem. Alle mogelijkheden om deze boom te sparen zijn onderzocht maar bleken niet haalbaar. Voor deze boom is de taxatiewaarde bepaald (zie bijlage 6a). Op basis van deze waarde wordt er een afdracht aan het bomenfonds gedaan.

Onderzoek en conclusie

De aanwezige waardevolle boom wordt beschermd middels de kapverordening en de kapvergunning. Voor de gewone plataan wordt een afdracht gedaan aan het bomenfonds. In dit bestemmingsplan zijn derhalve geen maatregelen opgenomen. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het Bomenbeleid en de Bomenverordening.

4.5.8. Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

Het klimaat verandert. We krijgen steeds vaker te maken met zware buien, hitte en perioden van forse droogte. Bij nieuwbouw en herinrichting moeten we daar rekening mee houden. De gemeente Doetinchem vraagt initiatiefnemers van bouwprojecten om zo veel als mogelijk rekening te houden met het veranderende klimaat. Doetinchem wil een klimaatbestendige en waterrobuuste stad worden met voldoende ruimte voor o.a. water en groen. Dit kan door maatregelen te nemen tegen wateroverlast, hittestress en droogte. Daarnaast wil de gemeente de biodiversiteit behouden en versterken.

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2022 de 'Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem' vastgesteld. De strategie (met visie en ambities) is gebaseerd op vijf pijlers. Pijler vier gaat over "Ontwikkelingen klimaatbestendig": In deze pijler is het volgende aangegeven *"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."*

Bij nieuwe en lopende projecten moet rekening worden gehouden met het veranderende klimaat. Dat betekent kansen benutten en maatregelen treffen.

Voor nieuwbouwprojecten betekent dit dat de gemeente aan initiatiefnemers van bouwprojecten vraagt om in de plannen aan te geven hoe hieraan invulling wordt gegeven.

Conclusie

In de paragraaf 5.9 Waterhuishouding wordt onder het kopje 'klimaatadaptatie' op de aspecten wateroverlast, droogte en hitte ingegaan

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Als dit zo is, blijkt dit uit de tekst onder het bepaalde aspect.

5.2 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht

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

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

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

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

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

Onderzoek

De locatie betreft een braakliggend terrein waar in het verleden een klompenfabriek gestaan heeft. Voor deze locatie is nu een plan ontwikkeld voor een appartementencomplex met ruimte voor 20 wooneenheden.

Het realiseren van woningen kan behoren tot categorie D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. als zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject.

Conform jurisprudentie is de beantwoording van de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject afhankelijk van het concrete geval en de aard en omvang van de ontwikkeling. Gelet op de aard en geringe omvang van de ontwikkeling in verhouding tot de bestaande omgeving wordt geconcludeerd dat in onderhavig geval geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarnaast wordt het milieubelang in deze ruimtelijke onderbouwing in navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen en wordt geconcludeerd dat geen sprake is van wezenlijke effecten van het plan op het milieu.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

5.3 Bodem

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

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

Onderzoek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door Klinker Milieu een verkennend bodemonderzoek verricht (rapportnummer K203811, d.d. 2-6-2020, bijlage 2).

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat er in de bovengrond van het terrein geen verhoogde gehalten aan de onderzochte componenten zijn aangetroffen. De aangenomen hypothese 'onverdacht' wordt aangenomen, hierdoor is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat de milieu hygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen).

Grondverzet

Indien er grondverzetwerkzaamheden plaatsvinden, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd en/of elders worden toegepast. De regels van de Nota bodembeheer regio Achterhoek en het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

5.4 Akoestiek

Geluid kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen opgenomen waarop bepaalde inrichtingen (grote lawaaimakers) zijn gevestigd of zich kunnen vestigen. Om die reden zijn er langs (spoor)wegen en deze industrieterreinen geluidszones opgenomen. Voor woonerven en 30 km gebieden zijn geen zones opgenomen.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Doetinchem op 15 meter van de Varsseveldseweg. De Varsseveldseweg kent een maximum snelheid van 50 km/uur. In de nabijheid van de locatie ligt verder een aantal 30km wegen zonder geluidzone waaronder de Mozartlaan, de Heemskerklaan en de Mackaylaan.

De geluidbelasting door de Varsseveldseweg bedraagt ten hoogste 57 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is niet mogelijk. Afscherming is door de ligging binnen een binnenstedelijke setting fysiek niet mogelijk. Voor de woningen grenzend aan de zuidgevel dient een hogere waarde voor wegverkeer te worden aangevraagd van 56 - 57 dB.

Conform het beleid hogere waarden van de gemeente dient voor elke woning dat:

- deze ten minste één geluidluwe gevel heeft;
- de verblijfsruimten zoveel mogelijk zijn gelegen aan de geluidluwe zijde;
- tenminste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde ligt;
- indien de woning een buitenruimte heeft, die aan de geluidluwe zijde is gelegen. De geluidbelasting mag niet hoger zijn dan 5 dB hoger dan bij een geluidluwe gevel.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh en van het beleid van de gemeente. Aan dit toetsingskader kan worden voldaan na het vaststellen van hogere waarden. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd).

In aanvulling op het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is onderzocht welke geluidbelasting ontstaat op de omgeving van de nieuwe parkeerplaats. Doelstelling van het onderzoek is vast te stellen of bij de woningen een goed (aanvaardbaar) woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ ten gevolge van de parkeerplaats bedraagt in de immissiepunten bij de bestaande woningen hooguit 46 dB(A) overdag, 42 dB(A) in de avond en 36 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden. Op de nieuwbouw (gebruikers parkeerplaats) bedraagt het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ hooguit 50 dB(A) overdag, 46 dB(A) in de avond en 38 dB(A) in de nacht.

De maximale geluidniveaus L_{Amax} t.g.v. alle personenauto's bedragen in de immissiepunten bij de bestaande woningen hooguit 66 dB(A) overdag, 66 dB(A) in de avond en 66 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richtwaarden in de avond en nacht met name in punt 5 (Varsseveldseweg 93 noordgevel) overschreden.

De parkeerplaats is, ondanks deze overschrijdingen inpasbaar omdat er is uitgegaan van zes verkeersbewegingen in de avond en drie in de nacht waarbij de maximale geluidemissies van het optrekken en afremmen van voertuigen en van de autoportieren is. Dit zijn incidentele geluidbronnen. Geluidwerende maatregelen aan de bron of in de overdracht is niet mogelijk.

Daarnaast worden de normen per 1 januari 2024, na invoering van de Omgevingswet voor het maximale geluidniveau afkomstig van transportmiddelen hoger, waardoor er geen sprake meer is van overschrijdingen.

5.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

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

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

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

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		76
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.6 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁵ (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Groepsrisico

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

Gemeentelijk beleid

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

1. Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Doetinchem drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en buitengebied.
2. Een balans dient gevonden te worden tussen enerzijds wonen en werken en anderzijds veiligheid en risico, waarbij de nadruk ligt op veiligheid.
3. In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.
4. Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is mogelijk, hiervoor is het A18 Bedrijvenpark aangewezen.
5. Op het bedrijventerrein en in het buitengebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
6. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente vooral aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.
7. Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Onderzoek

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een notitie (bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicobron is gelegen. Na de inwerkintreding van de Omgevingswet bevindt het plangebied zich eveneens niet binnen een aandachtsgebied van een risicobron.

Er wordt derhalve voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico. De voorgenomen ontwikkeling is niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico van één van de nabijgelegen risicobronnen. Daarnaast bevindt het plangebied zich niet binnen het plasbrandaandachtsgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen. Het plan is in lijn met de uitgangspunten en ambities voor woongebieden uit de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid (het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron) en verantwoording van het groepsrisico is niet van toepassing in het kader van deze ruimtelijke procedure.

Conclusie

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

5.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Onderzoek en conclusie

In het voorliggende geval betekent dit enerzijds dat moet worden beoordeeld of de bestaande woningen om het plangebied hinder kunnen ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling, terwijl anderzijds moet worden beoordeeld of toekomstige woningen hinder kunnen ondervinden van bestaande bedrijvigheid.

De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 5 bijgevoegd. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van het plangebied zich geen milieubelastende activiteiten die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bouwplan. Voorliggend plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bedrijvigheid, nader onderzoek op dat gebied is daarom ook niet nodig.

5.8 Flora en fauna

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

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

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

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

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

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

Om inzicht te krijgen in de invloeden van de (civiele) werkzaamheden op de nabij gelegen Walnoot (*Juglans regia* (gewone walnoot)) is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 bijgevoegd. Uit de BEA is naar voren gekomen dat de boom in de huidige situatie een goede conditie en toekomstverwachting heeft. Doordat de voorgenomen ontwikkeling bovengronds van belemmerende invloed zijn op de boom zijn een aantal maatregelen beschreven. De ondergrondse werkzaamheden zijn van beperkt belemmerende invloed op het behoud van de boom.. Om schade aan de boom te voorkomen wordt de boom, conform de voorschriften in de BEA voor aanvang van de werkzaamheden in de daarvoor geschikte periode gesnoeid Hiermee wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit de BEA.

Onderzoek en conclusie

Op de planlocatie (het perceel Varsseveldseweg tussen 93 en 99 is door Natuurbank Overijssel onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Van dit onderzoek is een rapportage gemaakt (Quickscan natuurwaardeonderzoek herontwikkeling Varsseveldseweg 95-97 te Doetinchem, effectbeoordeling in het kader van Wet natuurbescherming, Natura 2000 en Omgevingsverordening Gelderland) (bijlage 7). In dit onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Natura 2000-gebied. Omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone geen externe werking kent, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Omgevingsverordening Gelderland. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten tijdens de ontwikkelfase, toename verkeer in gebruiksfase en de afstand tussen Natura 2000-gebied en het plangebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden, niet uitgesloten worden. Nader onderzoek, in de vorm van een stikstofberekening, kan antwoord geven op de vraag of er wel of geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

Om eventuele gevolgen uit te kunnen sluiten is er met behulp van het computerprogramma Aerius Calculator (release 2022) zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase de depositie van stikstofdioxiden berekend op Natura 2000-gebieden. In zowel de bouwfase als de gebruiksfase zijn geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 8 bijgevoegd.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot een geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Mogelijk benutten sommige algemene en weinig kritische amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust- en voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een vaste (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats en er nestelen geen vogels in het plangebied.

Voor de beschermde grondbonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het onderzoeksgebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied voor sommige van de in het onderzoeksgebied foeragerende beschermde dieren af. Deze aantasting leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.9 Waterhuishouding

5.10.1 Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn. Vanuit de primaire taakgebieden zijn dit in de planperiode 2016-2021:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: **Veilig water;**
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: **Voldoende water;**
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: **Schoon water;**
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: **Afvalwater;**
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: **Vaarwegbeheer.**

Voor de projectlocatie staan in het beheerplan geen specifieke doelstellingen beschreven.

5.10.2 Watertoets

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

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

Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Klimaatadaptatie

Extreme neerslag

Aanvullend wordt er waterberging gerealiseerd door ter plaatse van de parkeerplaatsen waterdoorlatende verharding toe te passen.

Droogte

In de planopzet zijn de woningen geconcentreerd in één gebouw. Hierdoor wordt het parkeren op het achterste deel van het terrein gerealiseerd en is er ruimte voor een gezamenlijke binnentuin. Deze binnentuin fungeert als groene buffer tussen de nieuwe bebouwing en de achterliggende woningen. Dit groene gebied wordt daarnaast ook gebruikt voor waterberging door middel van een wadi, volkstuintjes voor de bewoners, een relax zone en een speeltuintje.

Hitte

Hittestress is een opkomend (en vaak onderschat) probleem. Belangrijk in het beperken van hittestress is het gebruik van verkoelende materialen, en het creëren van zoveel mogelijk schaduw. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige notenboom (zie paragraaf 4.5.7). Daarnaast wordt er aan de achterzijde van het plan een gezamenlijke tuin gerealiseerd (zie paragraaf 2.2).

Door de woningen geconcentreerd in één gebouw te realiseren is er meer ruimte voor een groene inrichting, dit is voordelig voor het beperken van hittestress. Deze binnentuin fungeert als groene buffer tussen de nieuwe bebouwing en de achterliggende woningen. Dit groene gebied wordt ingezet voor waterberging door middel van een wadi, volkstuintjes voor de bewoners, een relax zone en een speeltuintje. Bepanting verdampt (en is dus verkoelend), en neemt minder warmte op dan donkere materialen. Tevens is de straatorientatie in het plan ook voordelig om hittestress tegen te gaan op het publiek terrein; deze is van west naar oost. De bebouwing zal op het heetst van de dag voor schaduw zorgen op de weg. Dit vermindert in zekere mate de opwarming van het wegcunet.

De buitenruimtes zijn in het plan vormgegeven met balkons. Deze geven naast een extra kwaliteit aan de appartementen tevens extra schaduw aan de appartementen als een natuurlijke zonwering.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. Het hemelwater zal op eigen terrein geïnfiltreerd worden. De hiervoor benodigde berging zal bepaald worden aan de hand van de k-waarde van de ondergrond.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

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

5.10.1 Archeologisch erfgoed

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

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

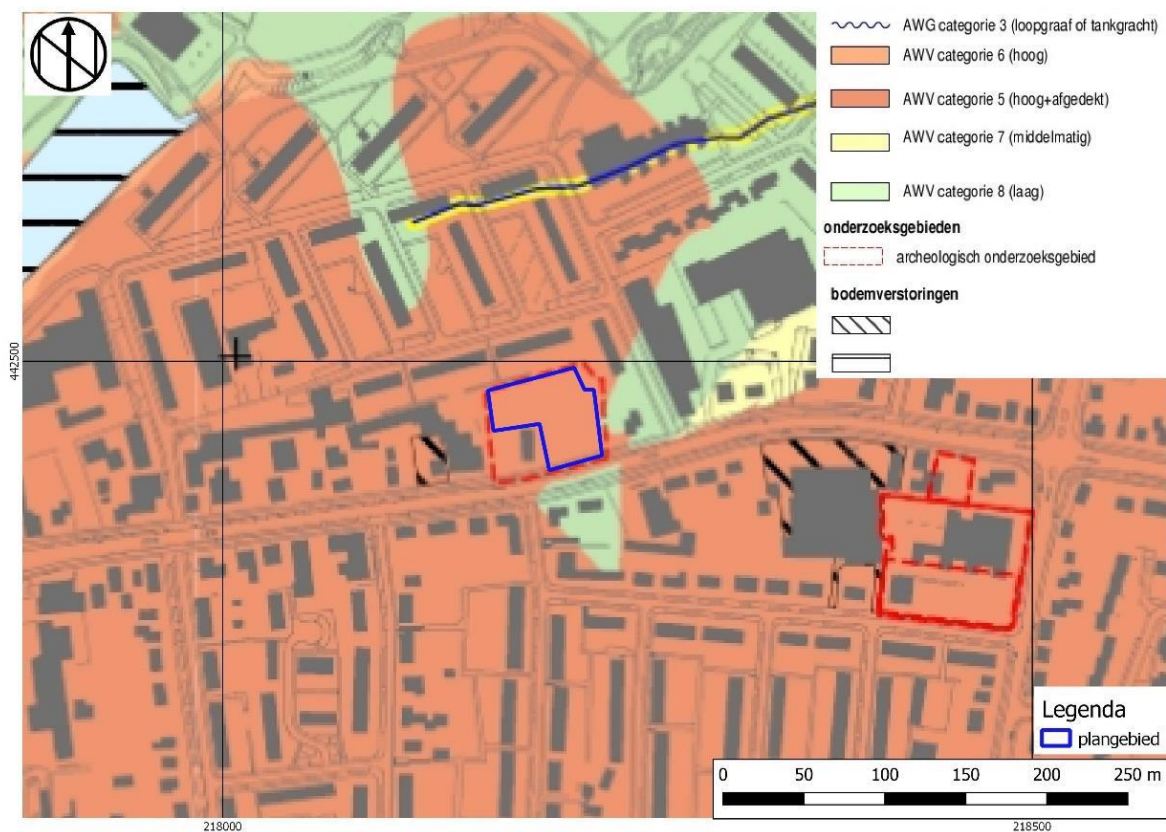
Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig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

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

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

De archeologische beleidskaarten zijn op 30 maart 2020 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek.

Op de figuur hieronder is de ligging van het plangebied aangegeven op de meest recente archeologische beleidskaart. De locatie ligt in AWG categorie 5. Dit betreft een hoge verwachting waarbij de archeologische resten waarschijnlijk zijn afgedekt door een beschermende laag. Bij deze categorie hoort een onderzoeksverplichting bij plangebieden vanaf 250 m² en een bodemverstoring dieper dan 0,4 m -mv. Het huidige plangebied valt in een zone die eerder archeologisch onderzocht is.



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

De volgende archeologische gebieden komen in het plangebied voor:

	uitgangspunten archeologiebeleid	dubbelbestemming
<i>Archeologische waardevol verwachtingsgebieden (AWV)</i>		
AWV categorie 5 (hoog + afgedekt)	bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter - maaiveld en bij plangebieden groter dan 250 m ² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek	Waarde - Archeologische verwachting 1

Onderzoek

Hamaland heeft in maart 2021 een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Varsseveldseweg tussen 93 en 99 te Doetinchem in de gemeente Doetinchem. Het onderzoek vond plaats in het kader van een afwijkingsprocedure op het bestemmingsplan en is als bijlage 9 bijgevoegd.

Het plangebied ligt (na extrapolatie) waarschijnlijk op een dekzandrug met op de hogere delen soms een oud-bouwlanddek (10B53yc) en/of een al dan niet met dekzand bedekte terrasvlakte (1M42yd). Bodemkundig gezien is naar verwachting sprake van een hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21) en/of een beekerdgrond, beide van leemarm en zwak lemig fijn zand (pZg21).

Het plangebied is in 2004 archeologisch onderzocht. (Archis3 zaaknr. 2058959100). Op grond van de ligging op een dekzandrug met esdek gold voor het toenmalige plangebied een hoge verwachting op archeologische resten uit de periode laat-Paleolithicum tot en met de late middeleeuwen. Tijdens het veldonderzoek zijn zes boringen gezet met een Edelmanboor met een diameter van 15 cm tot een maximale diepte van 1,9 m -mv³. Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem in het toenmalige plangebied tot een diepte van 0,4 m-mv verstoord is. Onder de verstoring volgt direct de C-horizont bestaande uit (licht)bruingeel matig fijn dekzand (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden). Alleen in B001 (ongeveer ter plaatse van de geplande berging) bestond de C-horizont uit grindrijk bruingeel matig grof rivierzand behorende tot de Formatie van Kreftenheye. Een es- of plaggendeek is in de boringen niet waargenomen, archeologische indicatoren zijn in de boringen evenmin aangetroffen. Geadviseerd is het gebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling⁴.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor de perioden laat-Paleolithicum tot en met de late middeleeuwen een lage tot middelhoge archeologische verwachting op sporen en resten van bewoning en/of landgebruik. Voor de late Nieuwe tijd geldt op grond van de cartografische analyse een lage tot zeer lage archeologische verwachting op sporen van bewoning, maar een hoge verwachting op sporen en resten van bouwland en evt. infrastructuur. De lage verwachting is met name gebaseerd op de tijdens het booronderzoek in 2004 geconstateerde bodemopbouw welke duidt op een afgetopte C-horizont, alsmede het volgens de gegeven beschrijvingen ontbreken van archeologisch kansrijke lagen. Omdat onder de verstoring in beginsel nog restanten van diep ingegraven sporen aanwezig kunnen zijn, is de verwachting bijgesteld naar laag tot middelhoog.

Advies bureauonderzoek

Conform de geactualiseerde archeologische beleidskaart van de gemeente Doetinchem (2019) dient in eerste instantie te worden nagegaan of het onderzoek uit 2004 heeft geresulteerd in een selectiebesluit⁵. Indien dit niet het geval is, verdient het aanbeveling om de boorstaten van het recente milieukundige bodemonderzoek door een archeoloog te laten beoordelen op mogelijke aanwijzingen voor archeologisch kansrijke lagen (bijv. begraven humushoudende lagen dieper dan 0,4 m -mv). Indien de boorstaten mogelijke aanwijzingen voor kansrijke lagen laten zien (de kans hierop lijkt echter gering) verdient het aanbeveling een (aanvullend) verkennend booronderzoek te laten uitvoeren naar de omvang (horizontaal en verticaal) van deze kagen en de intactheid van het bodemprofiel ter plaatse van de geplande bodemingrepen. Archeologisch kansrijke lagen en archeologische indicatoren kunnen in het boorprofiel worden herkend. Het door Hamaland Advies voorgestelde (aanvullende) verkennende booronderzoek naar de bodemopbouw en intactheid van het bodemprofiel dient voldoende informatie te genereren om de toekomstige bouwplannen indien nodig archeologievriendelijk vorm te geven en/of de noodzaak van planaanpassing en/of nader (karterend/waarderend) archeologisch onderzoek te kunnen bepalen. Voor het uitvoeren van een booronderzoek moet conform de BRL 4003 eerst een PvA opgesteld worden.

Indien uit de boorstaten van het milieukundig bodemonderzoek evenmin aanwijzingen voor archeologisch kansrijke lagen naar voren komen wordt aanbevolen het gebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling.

Voorbehoud

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen.

³ De richtlijnen voor een karterend booronderzoek wijken anno 2021 af van die in 2004.

⁴ Meij 2004, 7-8. Het rapport bevat geen boorstaten.

⁵ Willemsse et al. 2019, zie hier afb. 2; onderzoek 2004: Meij 2004, zie par. 2.4.

Verder dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (Erfgoedwet 1-7-2016, art. 5.10 en 5.11) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toevallsvondsten te garanderen: 'Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister'. Deze aangifte dient te gebeuren bij de RCE te Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Doetinchem (mw. G. Dutman) hiervan per direct in kennis te stellen.

Het archeologisch vooronderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst regio Achterhoek. Op grond hiervan is geconcludeerd dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, wanneer niet dieper dan 140 cm -mv gegraven gaat worden.

5.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een gebouw van twintig appartementen.

Het verkeer kan vanaf de Varsseveldseweg gebouw bereiken. Om een inschatting te maken van de verkeerstoename zijn de cijfers aangehouden voor sociale huurappartementen (schil centrum, matig stedelijk, uit: Toekomstbestendig parkeren, CROW). Voor deze categorie geldt een maximale verkeersgeneratie van 3,8 per woning.

Worst-case zou de verkeerstoename voor de voorgenomen ontwikkeling 76 bedragen.

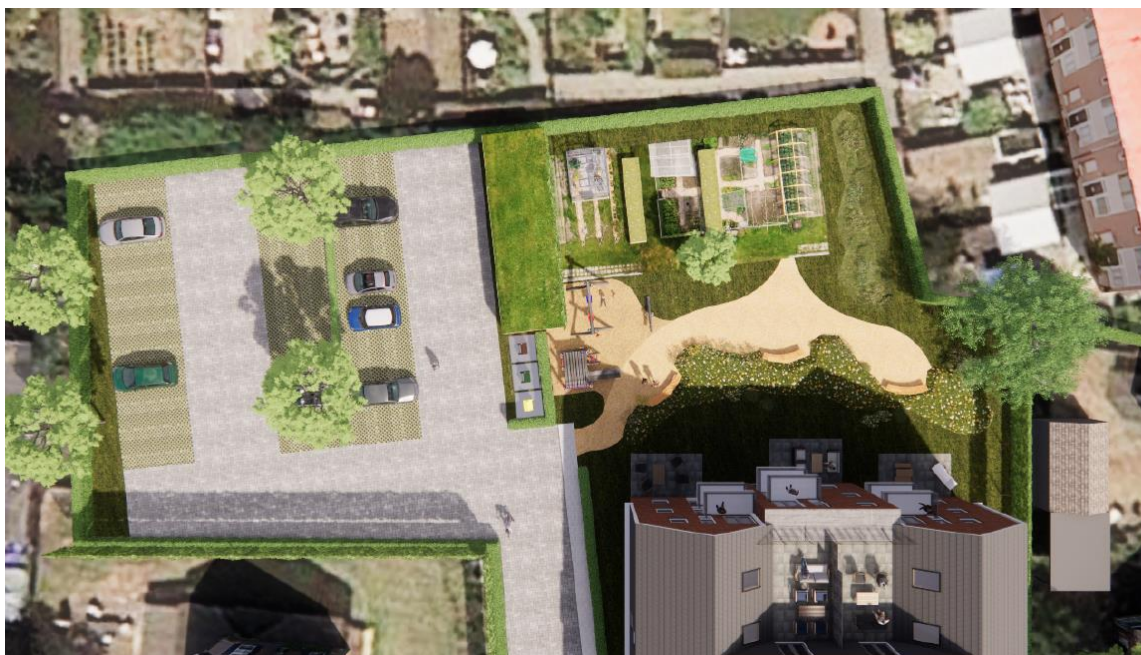
De voorgenomen ontwikkeling zorgt hiervoor niet voor een onevenredige toename ten opzichte van de huidige verkeerssituatie op de Varsseveldseweg. Het verkeer gaat op in het verkeersbeeld van de Varsseveldseweg en de omliggende wegen. De capaciteit van deze wegen is voldoende om het verkeer van de woningen te verwerken.

Parkeren

De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets is aangehouden. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft. Het gebouw bestaat uit twintig wooneenheden (type woning appartement, huur, midden/goedkoop). Hierbij wordt voor de te realiseren wooneenheden een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning gehanteerd.

Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen. Op het terrein worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor wat betreft parkeren voldoet het plan hiermee aan de parkeernormen. Door de aanleg van de inrit komen maximaal twee parkeerplaatsen langs de Varsseveldseweg te vervallen. Langs de Varsseveldseweg is voldoende ruimte om dit te compenseren.

Op onderstaande figuur is de inrichting van het achter terrein van het perceel, inclusief de parkeerplaatsen opgenomen (zie hiervoor ook bijlage 12 – terreintekening).



Conclusie

Het voorgaande toont aan dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormen.

5.12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

De vergoeding van tegemoetkoming in planschade door de initiatiefnemer wordt vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst die gesloten wordt met de gemeente. De vergoeding van tegemoetkoming in planschade is daarmee anderszins verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanwege Corona is het niet mogelijk geweest om een inloopbijeenkomst te organiseren. Om wel invulling te geven aan het participatiebeleid van de gemeente zijn alle omwonenden in april 2021 middels een informatiebrief geïnformeerd over de plannen. Hierbij is aangeboden om individueel in gesprek te gaan om de plannen nader toe te lichten en vragen te beantwoorden. Hiervan is door 8 omwonenden gebruik gemaakt.

In algemene zin kan geconcludeerd worden dat de omwonenden blij zijn dat het perceel weer een functie krijgt. Op dit moment is het een verlaten terrein en de herontwikkeling biedt veel kansen om er een aantrekkelijk woonfunctie te realiseren.

Door de omwonenden zijn verschillende vragen gesteld over het vervolgproces, welk soort woningen er worden gerealiseerd (koop of huur), de hoogte van de bebouwing over de instandhouding van de notenboom en hoe de aansluiting op het achter gelegen pad gerealiseerd wordt, deze vragen zijn beantwoord.

Daarnaast geeft een deel van de omwonenden aan blij te zijn dat het gebouw aan de Varsseveldseweg is gesitueerd en dat het achter terrein vrij wordt gehouden van bebouwing. Andere omwonenden geven aan dat door de concentratie van de bebouwing het gebouw te hoog wordt in relatie tot de naastgelegen bebouwing. Hierbij zijn ook zorgen geuit met betrekking tot inkijk en eventuele overlast door de parkeerplaatsen op het achter terrein.

Door in het inrichtingsplan op enkele plekken meer groen te plaatsen is geprobeerd hieraan tegemoet te komen.

Van het participatieproces is een verslag opgesteld dat als bijlage 10 is bijgevoegd.

Bijlagen

- Bijlage 1 Toetsing Woningbouwstrategie**
- Bijlage 2 Bodemonderzoek**
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeer**
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek parkeerplaats**
- Bijlage 5 Notitie Externe veiligheid**
- Bijlage 6 Notitie Bedrijven en milieuzonering**
- Bijlage 7 Boom Effect Analyse Walnoot**
- Bijlage 8 Vervangingskosten plataan Varsseveldseweg**
- Bijlage 9 Quick scan flora en fauna**
- Bijlage 10 AERIUS-berekening**
- Bijlage 11 Verkennend archeologisch onderzoek en beoordeling**
- Bijlage 12 Verslag participatie**
- Bijlage 13 Impressies**
- Bijlage 14 Terreintekening**
- Bijlage 15 Ontwerp**
- Bijlage 16 Bezonningsstudie**