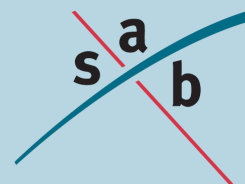


Bestemmingsplan

Armgardstraat 15 De Bongerd

Gemeente Doesburg

Datum: 28 oktober 2010
Projectnummer: 80628.01
ID: NL.IMRO.0221.BPL10002HMO-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Bestaande ruimtelijke situatie	7
2.2	Planproces	7
2.3	Planbeschrijving	8
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Beleid	10
3.2	Milieu	13
3.3	Water	19
3.4	Flora en fauna	23
3.5	Cultuurhistorie - archeologie	25
3.6	Verkeer en parkeren	26
3.7	Economische uitvoerbaarheid	27
3.8	Handhaving	27
4	Wijze van bestemmen	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Dit bestemmingsplan	30
5	Procedure	32
5.1	Inspraak	32
5.2	Overleg	32
5.3	Zienswijzen	32

Bijlagen

- *bijlage 1: verkennend bodemonderzoek*
- *bijlage 2: geohydrologisch onderzoek en waterparagraaf*
- *bijlage 3: quickscan flora en fauna*
- *bijlage 4: endoscopisch onderzoek vleermuizen*
- *bijlage 5: positieve afwijzing Flora- en Faunawet*

1 Inleiding

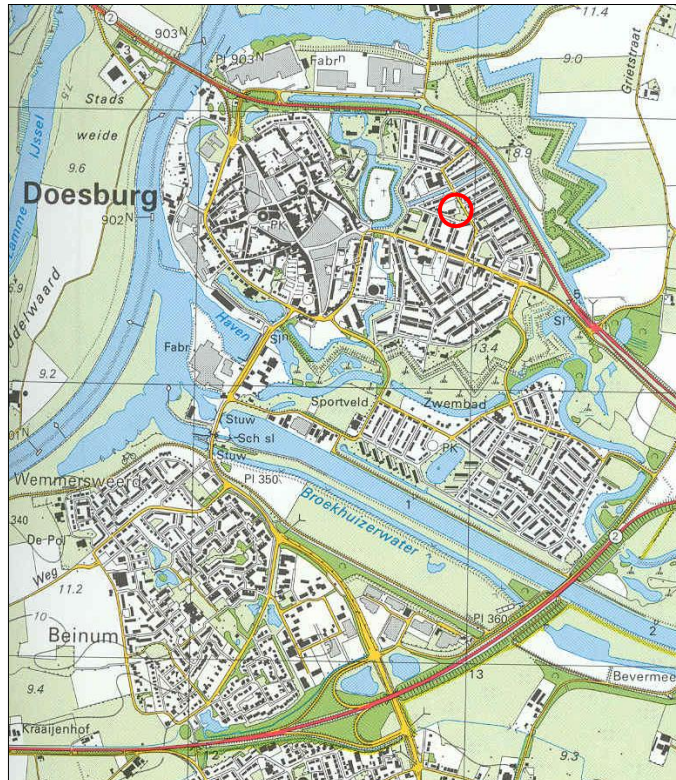
1.1 Aanleiding

De gemeente Doesburg is voornemens het bestemmingsplan voor het perceel Armgardstraat 15 te Doesburg, locatie De Bongerd, te herzien. Dit perceel, dat centraal gelegen is in de wijk Noordelijk Molenveld in het noordoosten van Doesburg, bood tot voor kort ruimte aan een gebouw met daarom heen verharding, grasvelden en een speelterreintje. Het gebouw is inmiddels gesloopt en betreft de voormalige basisschool De Bongerd. De voorgenomen ontwikkeling omvat het herinrichten van het plangebied tot een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. De gemeente heeft hiertoe, in samenspraak met een klankbordgroep en een extern stedenbouwkundige, een ontwikkelingsplan opgesteld. Dit ontwikkelingsplan is vervolgens uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp voorziet in de realisatie van 22 appartementen (seniorenwoningen) in één bebouwingscomplex. De locatie De Bongerd zal in de toekomstige situatie, naast een appartementencomplex, ruimte bieden aan een speelplek, parkeervoorzieningen en bergingen.

Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Molenveld en De Ooi'. Op basis van dit vigerend plan zijn de bestemmingen 'Maatschappelijke voorzieningen', 'Groen' en 'Verkeer' aan het plangebied toegekend. De gronden zijn hiermee bestemd voor onder andere een school, plantsoenen en groenstroken. De beoogde functie, namelijk wonen, past niet binnen voornoemde bestemmingen. Bovendien past het voorziene appartementencomplex niet binnen het bouwvlak van het vigerend plan. Aan het stedenbouwkundig ontwerp kan medewerking worden verleend door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt centraal in de wijk Noordelijk Molenveld. De noordzijde wordt begrensd door woonpercelen die gelegen zijn aan de Molenveldsingel. De Van Brakellaan is gelegen aan de oostzijde en aan de zuidzijde bevindt zich de Armgardstraat. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een ontsluitingsweg ten behoeve van woonpercelen aan de Armgardstraat en door garageboxen. De navolgende afbeeldingen geven de ligging van het plangebied in Doesburg weer en tonen de globale begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied

bron: Topografische Atlas

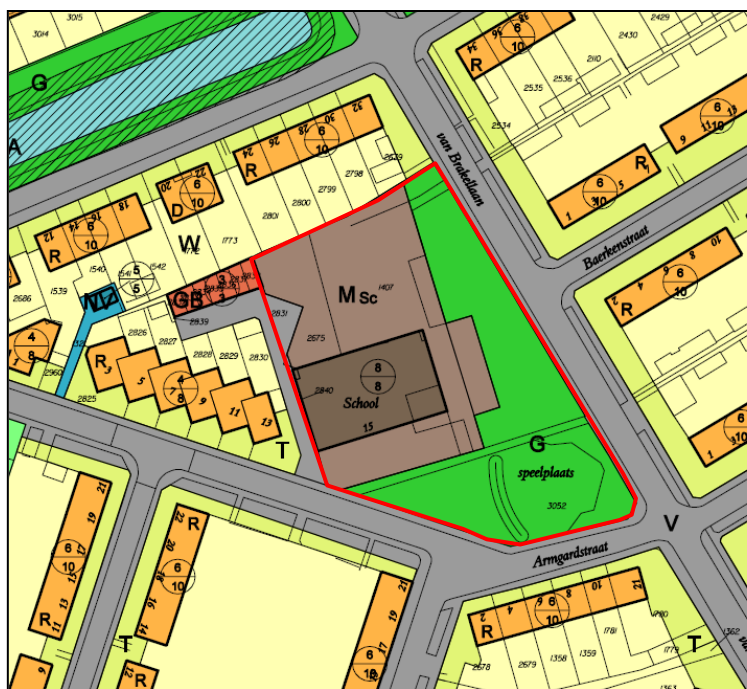


Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Molenveld en De Ooi', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Doesburg op 21 december 2006, is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 augustus 2007 en onherroepelijk is geworden door uitspraak van de Raad van State op 15 oktober 2008. Het plangebied heeft op basis van voornoemd bestemmingsplan de bestemmingen 'Maatschappelijke voorzieningen', 'Groen' en 'Verkeer'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. Hierop is met een rode omkadering de globale begrenzing van het plangebied aangeduid.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

'Maatschappelijke voorzieningen'

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' zijn bestemd voor maatschappelijke instellingen en voorzieningen in de categorie Sc (school) met met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen. De bouw- en goothoogte van bouwwerken bedraagt maximaal 8 m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor bouwwerken gebouwd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 1 m en bouwwerken gebouwd achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 2,7 m.

'Groen'

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken, (fiets-)paden, uitritten, bermen met beplanting, waterpartijen en speelvoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en onbebouwde gronden. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m. De maximale hoogte van lichtmasten is vastgelegd op 6 m.

'Verkeer'

Gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor een rotonde, rijbanen, voet- en fietspaden, bermen en parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en onbebouwde gronden. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m, waarbij lichtmasten maximaal 10 m hoog mogen zijn.

Strijdigheid met het geldende plan

De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, groen en verkeer. De beoogde functie, namelijk wonen, past niet binnen deze bestemmingen. Bovendien is ter plaatse van het voorziene appartementencomplex een te klein bouwvlak in het vigerend plan opgenomen.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 "het plan" ingegaan op het plan, waarin de toekomstige situatie van het plangebied wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het (hogere) overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie, verkeer en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Bestaande ruimtelijke situatie

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Noordelijk Molenveld. De woningen in de omgeving van het plangebied bestaan hoofdzakelijk uit twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Hierdoor zijn relatief veel eengezinswoningen aanwezig in de wijk. Ten westen en zuiden van het plangebied vindt, onder andere aan de Kraakselaan, meer functiemenging plaats. Naast de woonfunctie zijn ter plaatse sportfuncties, detailhandel, centrumfuncties en kantoren aanwezig.

In onderhavig plangebied was tot voor kort een gebouw aanwezig dat in het verleden in gebruik was als basisschool De Bongerd. Het betrof een 6-klassig schoolgebouw, dat in 1956 is gerealiseerd. Sinds 2000 werd het pand gebruikt door een kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal. De stedenbouwkundige staat van het gebouw liet te wensen over, waardoor het pand is geamoveerd. De resterende gronden bestaan uit verharding, grasvelden en een speelterreintje.



Voormalige bebouwing in het plangebied

bron: Startnotitie De Nieuwe Bongerd

2.2 Planproces

De gebrekkige bouwkundige staat van het schoolgebouw in het plangebied heeft ertoe geleid dat in 2008 voorbereidingskrediet door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld om te komen tot herinrichting van het plangebied. Met inbreng van een externe stedenbouwkundige en een klankbordgroep is vervolgens in een aantal sessies gediscussieerd over het gewenste programma van eisen. De klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers van de wijkraad Noordelijk Molenveld, Seniorenraad, Stichting Carion, Buurtvereniging Armgard, Stichting Woonservice IJsselland en omwonenden. Door de stedenbouwkundige zijn op basis van het besprokene in de klankbordgroep verschillende ontwikkelingsmodellen geschetst en gepresenteerd. Deze ontwikke-

lingsmodellen resulteerden in één ontwikkelingsplan, dat vervolgens is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp vormt de basis voor onderhavig bestemmingsplan.

2.3 Planbeschrijving

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 22 appartementen in één bebouwingscomplex. De locatie De Bongerd biedt in de toekomstige situatie naast een appartementencomplex ruimte aan een speelplek op de hoek Armgardstraat-Van Brakellaan, parkeervoorzieningen en bergingen op het binnenterrein aan de achterzijde van de bebouwing en parkeerplaatsen haaks op de Van Brakellaan. Het appartementencomplex is beoogd voor zogenaamde nultredenwoningen met een omvang van 90 tot 100 m². Hiermee wordt aangesloten op de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.1.3), waarin is aangegeven dat de wijk Molenvelden goede mogelijkheden biedt voor de realisatie van nultredenwoningen.

Het appartementencomplex bestaat uit 5 aaneengeschakelde woongebouwen met een wisselende geleding, bouwhoogte en rooilijn. Het complex is georiënteerd op de hoek Van Brakellaan en Armgardstraat. In het woongebouw op deze hoek is tevens de hoofdentree beoogd. Dit woongebouw staat in verbinding met de overige wooneenheden door middel van een serre. De wooneenheden in het noorden en westen van het plangebied bestaan uit 2 bouwlagen. De overige 3 bouweenheden bestaan uit 3 bouwlagen. Alle eenheden worden afgedekt met een schilddak, waarin overigens geen ruimte wordt geboden aan separate woonruimten. De maximale bouwhoogte bedraagt voor de lagere delen in het noorden en westen van het plangebied 9 m en voor de hogere delen 12 m.

De buitenruimte in het plangebied omvat 2 delen, namelijk een speelterrein aan de voorzijde van het appartementencomplex (op de hoek Armgardstraat-Van Brakellaan) en een parkeerterrein met bergingen aan de achterzijde van het complex. Het parkeerterrein aan de achterzijde biedt ruimte aan 2 blokken met respectievelijk 10 en 12 aaneengeschakelde bergingen en 22 parkeerplaatsen en wordt ontsloten op de Van Brakellaan. Daarnaast zijn 16 parkeerplaatsen haaks op de Van Brakellaan voorzien.

Aan de oostzijde van het plangebied is voor 4 bomen een kapvergunning verleend. Daarnaast wordt nog een kapvergunning aangevraagd voor de berk aan de oostzijde van onderhavige locatie. De overige bestaande bomen worden ingepast in het zuiden van het plangebied. Aan de achterzijde van het gebouwen worden nieuwe leibomen aangeplant.

De navolgende afbeeldingen bevatten een plattegrond van het voorlopig ontwerp en diverse zij aanzichten voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.



Plattegrond beoogde ontwikkeling

bron: Architectengroep Gelderland bv



Gevelaanzicht Armgardstraat

bron: Architectengroep Gelderland bv



Aanzicht achtergevel

bron: Architectengroep Gelderland bv

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Op grond van het streekplan Gelderland 2005 behoort het plangebied tot het multifunctioneel gebied (bebouwd gebied 2000). In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn onder andere nodig:

- 1 intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- 2 optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De inrichting van een bebouwd gebied moet ook aanpassingen in de loop van de tijd mogelijk maken. De bevolkingssamenstelling van bijvoorbeeld nieuwe buurten en wijken verandert met het verstrijken van de jaren: aanvankelijk veel gezinnen met eerst jonge, later oudere kinderen, vervolgens meer personen van middelbare leeftijd en later weer meer senioren en alleenstaanden. Deze verouderingsprocessen vragen om levensloopbestendige wijken met regelmatige herinrichting van de woon en leefomgeving in de buurt of wijk en daarmee om aanpassingen in de stedelijke inrichting. Levensloopbestendige woningen kunnen daarbij van dienst zijn, maar ook de inrichting van de openbare ruimte moet met de tijd meegaan: van speelgelegenheid tot aan zorgvoorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het provinciaal beleid doordat ingezet wordt op intensivering van het stedelijk grondgebruik, waarbij bovendien een gewenste woonfunctie, namelijk seniorenwoningen, wordt gerealiseerd. Daarnaast ontstaat geen aantasting van karakteristieke elementen en wordt ruimte geboden aan speelvoorzieningen.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Geputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

De gemeente Doesburg valt onder de regio Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren met het opgestelde afsprakenkader. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 de netto plancapaciteit in deze regio 33.800 woningen bedraagt. Afgesproken is om 40% van de woningbehoefte in te vullen als nultredenwoning, een woning die vanuit buiten zonder trappen te bereiken is, en waar binnen de woning de primaire woonruimtes (keuken, toilet, bad- of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder trappen vanuit de woonkamer te bereiken zijn.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van nultredenwoningen. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

3.1.2 Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. De stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

De regio richt zich vooral op een kwaliteitsimpuls van het bestaande. Om aan de veranderende wensen en eisen tegemoet te komen is herstructurering, vernieuwing en transformatie van de bestaande woningvoorraad nodig. Versterken van identiteit, kwaliteit en verscheidenheid zijn daarbij leidend. Het gaat om het aanbieden van een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus die aansluit op de wensen en eisen van de huidige en toekomstige inwoners van de regio. Opgave is het vergroten van verschil-

len in woonmilieus, woningtypen (prijsniveau, huur/koop, etc.), voorzieningen, omgeving en bereikbaarheid op regionale schaal, waarbij doelgroepen, zoals de midden en hogere inkomensgroepen, ouderen en starters worden bediend. Ruimtelijke differentiatie, evenwichtige bevolkingsopbouw en leefbaarheid staan centraal in de transformatie van stad en dorp.

De voorgenomen ontwikkeling draagt door de ontwikkeling van seniorenwoningen (huur) bij aan voornoemde doelstellingen.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2007-2020

De woonvisie van de gemeente Doesburg biedt op wijkniveau handvatten voor het aantal tot 2020 in de stad Doesburg te bouwen woningen. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de gewenste en noodzakelijke wijzigingen in de bestaande woningvoorraad.

Op hoofdlijnen worden de volgende richtingen voor de ontwikkeling van het wonen in de gemeente Doesburg van belang geacht:

- Tot 2020 zouden naast nieuwbouwwoningen voor de eigen behoefte tevens woningen voor een bescheiden opvang van woningzoekenden uit de regio moeten worden gebouwd. Een deel van deze nieuwbouwwoningen is nodig ter vervanging van de bestaande woningvoorraad, waarvan de kwaliteit niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen. Bij de nieuwbouw zullen fasering én voldoende variatie als leidende principes worden gehanteerd.
- Per te onderscheiden deelgebied (wijk) zou een grotere variatie aan woningtypes aangeboden moeten worden, waarmee in de wijk een goede mix kan worden bereikt. In het kader van leefbaarheid wordt bovendien gestreefd naar een duurzame inrichting van de openbare ruimten en waar mogelijk uitbreiden van het voorzieningenniveau.
- Menging van woningen en mensen bevordert de leefbaarheid op langere termijn én komt tegemoet aan de woonwensen.
- Huisvestingsmogelijkheden van starters, jonge gezinnen, senioren en zorgbehoevenden hebben nadrukkelijk aandacht.

In de woonvisie is per wijk een woningbouwprogramma opgenomen. Onderhavig plangebied maakt deel uit van de wijk Molenvelden. Gezien de ligging nabij de historische binnenstad met voorzieningen biedt deze wijk mogelijkheden voor de realisatie van nultredenwoningen. De verkoop van eengezinshuurwoningen kan bijdragen aan een goede verhouding tussen huur- en koopwoningen. De nieuwbouwplannen in deze wijk voorzien in circa 115 woningen en/of wooneenheden tot 2020, waartoe overigens circa 89 woningen zullen worden gesloopt. Een groot deel van de nieuwbouwwoningen wordt uitgevoerd als nultredenwoning. Ter plaatse van onderhavig plangebied, De Bongerd, zijn indicatief 16 woningen beoogd, in de vorm van huurappartementen.

Onderhavig plangebied is in de woonvisie reeds als woningbouwlocatie aangewezen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van nultredenwoningen, waarmee tegemoet wordt gekomen aan woonwensen van senioren in deze wijk. Het plan is hiermee in lijn met het beleid, zoals dit verwoord is in de woonvisie 2007-2020.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn. Gezien de voorgenomen ontwikkeling en toekomstig gebruik van de gronden is door Econsultancy bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage aan voorliggend plan bijgevoegd.

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is. Hiermee wordt bepaald of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 en het bodemonderzoek conform de NEN 5740.

Tijdens het vooronderzoek is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van een 10.000 liter HBO-tank. Er zijn echter geen directe aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van een HBO-tank ter plaatse van een onderzoekslocatie.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie “onverdacht”. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig zandige klei. Plaatselijk bestaat de bovengrond uit zwak siltig, matig grof zand. Verder is de bodem tot circa 2 m -mv overwegend zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak roest- en gleyhoudend. In de diepere ondergrond bestaat de bodem uit zwak siltig, matig fijn zand. De bovengrond is plaatselijk matig tot sterk puinhoudend of uiterst baksteenhoudend. Verder zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Op basis van het vooronderzoek zijn tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood en zink aangetoond. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “onverdacht” kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van de verontreiniging, bestaat geen reden voor een nader onderzoek en bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

¹ Econsultancy bv (2 oktober 2009), Verkennend bodemonderzoek Armgardstraat 15 te Doesburg, projectnummer: 09075776.

Indien werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Conclusie

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

3.2.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen.

Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Doesburg heeft op 25 oktober 2007 haar geluidbeleid vastgesteld. De doelstelling van het beleid is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het mogelijk en noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een passende geluidskwaliteit in elk gebied. Daartoe is de gemeente ingedeeld in zeven verschillende gebieden (centrum, woongebied, buitengebied et cetera). Voor elk gebied zijn ambities ten aanzien van de geluidskwaliteit vastgesteld en is aangegeven tot welke bovengrens daarvan mag worden afgeweken.

De woongebieden liggen tussen het centrum, het buitengebied en de werkgebieden (bedrijven en industrieterreinen). Het gaat hier om rustige, ruim opgezette gebieden met een overwegende woonfunctie, ingebed in een groene structuur. Onderhavig plangebied is gelegen in een woongebied.

Situatie plangebied

Voor de realisatie van de geluidgevoelige woningen in onderhavig plangebied is bezien (berekend) of er noodzaak is tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies². Omdat industrie en railverkeer niet in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie liggen, kan in onderhavige situatie de toets beperkt blijven tot het wegverkeer. Tot de akoestisch relevante wegen voor het plangebied worden gerekend:

- a Van Brakellaan en Armgardstraat;
- b Wijkverzamelweg Kraakselaan;
- c Provincialeweg N317 (Dieren - Doetinchem).

² Gemeente Doesburg (april 2010), Geluidparagraaf 'De Bongerd' te Doesburg.

De beoordeling vindt, conform de Wet geluidhinder, plaats middels de dosismaat L_{den} . Deze dosismaat wordt aangeduid met dB, maar is wel A-gewogen en is hierdoor overeenkomend met de gevoeligheid van het menselijk oor. Op de gevels van de nieuwbouw in het plangebied is een maximale geluidbelasting L_{den} berekend van 52 dB. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Ad a.

De Van Brakellaan en Armgardstraat zijn 30-km-wegen. Voor dergelijke wegen is toetsing van de geluidbelasting aan het gestelde in de Wet geluidhinder niet van toepassing. Echter voor de eventuele bepaling van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies is de geluidbelasting ten gevolge van dergelijke wegen wel degelijk van belang. Van de Armgardstraat zijn geen verkeerstellingen beschikbaar. Om deze reden is deze weg niet in dit onderzoek meegenomen. Ten zuiden van de Molenveldsingel bedraagt de etmaal verkeersintensiteit op de Van Brakellaan 361 motorvoertuigen, waarvan slechts 1,75 % dient te worden gerekend tot middelzwaar en zwaar verkeer. Ten noorden van de Molenveldsingel bedraagt de etmaal verkeersintensiteit op de Van Brakellaan 1.033,2 motorvoertuigen, waarvan slechts 4,87 % dient te worden gerekend tot middelzwaar en zwaar verkeer.

Ad b.

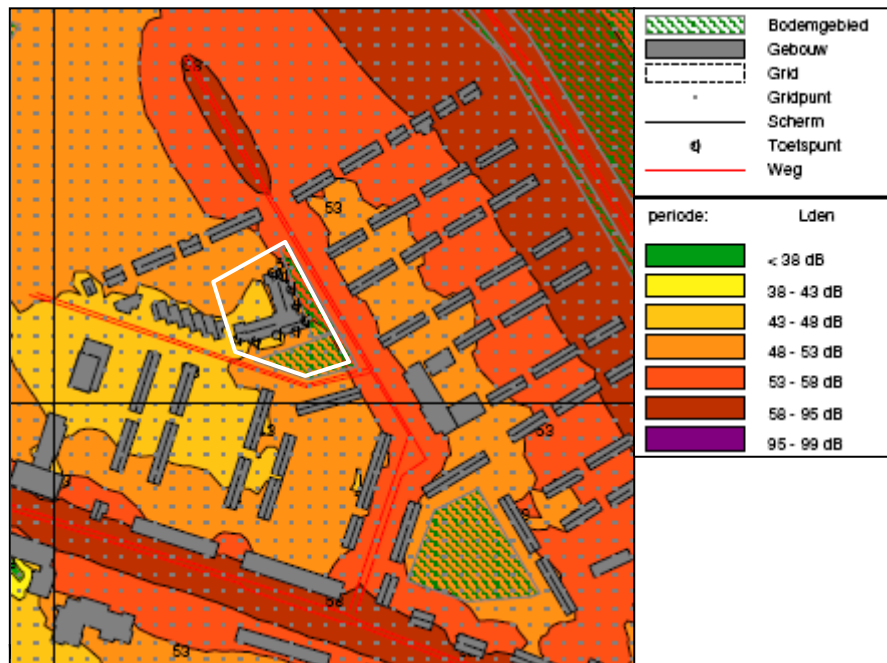
De wijkverzamelweg Kraakselaan -voorzien van Twinlay, oftewel 2-laags ZOAB- ligt hemelsbreed op 120 meter afstand van de dichtst bijgelegen gevel van de nieuw te realiseren woningen. De Kraakselaan is een 50 km-weg met een verkeersintensiteit van 1.909,7 motorvoertuigen per etmaal ten westen van de Van Brakellaan, 2.090,3 motorvoertuigen per etmaal tussen de Van Brakellaan en de Van Vierackerlaan en 2.194,7 motorvoertuigen per etmaal ten oosten van de Vierackerlaan. Respectievelijk 6,03 %, 5,66 % en 5,64 % hiervan dient te worden gerekend tot middelzwaar en zwaar verkeer.

De 48 dB-contour ligt op circa 50 meter uit de as van de weg. Tussen geluidbron en 'ontvanger' bevindt zich woonbebouwing dat als geluidscherm werkt naar de nieuwbouw.

Ad c.

De Provincialeweg N317 -voorzien van deels ZOAB en deels DAB (referentiewegdek)- ligt op 170 meter afstand van de dichtst bijgelegen gevel van de nieuw te realiseren woningen. Op deze 80 km-weg rijden per etmaal 15.726,6 motorvoertuigen, waarvan 12,5 % dient te worden gerekend tot de categorieën middelzwaar en zwaar. De 53 dB-contour ligt op circa 55 meter, de 48 dB-contour op circa 110 meter vanaf het hart van de weg.

De navolgende afbeelding geeft de ligging weer van de geluidscontouren. Het plangebied is aangeduid met een wit kader.



Conclusie

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op de Kraakselaan en N317 op de woningen in het plangebied is niet hoger dan 48 dB.

Uit berekeningen blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op omliggende 30 km-wegen 52 dB bedraagt. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke geldt voor woningen langs een bestaande 50 km-weg. Aangezien de omliggende wegen een 30 km-regime hebben hoeft voor deze woningen geen hogere waarde procedure te worden gevoerd.

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaai gegarandeerd te worden. Onderzocht zal worden of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

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

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

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

- Het onderhavige plan maakt de realisatie van 22 woningen mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Het projectgebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.
- Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is er bij een woning sprake van een significante blootsteldingsduur. Het rapport luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Doesburg maakt voldoende duidelijk dat op de projectlocatie geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaats vindt. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Milieucategorie

Het plan voorziet in een milieuhindergevoelige functie, namelijk wonen. Hiermee verbetert de milieusituatie ter plaatse, omdat de hinder veroorzakende onderwijsfunctie uit het plangebied verdwijnt. Op basis van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering³ kan de directe omgeving van onderhavig plangebied worden gekwalificeerd als rustig woongebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen hinderveroorzakende functies aanwezig die van invloed zijn op de beoogde milieuhindergevoelige woonfunctie in het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

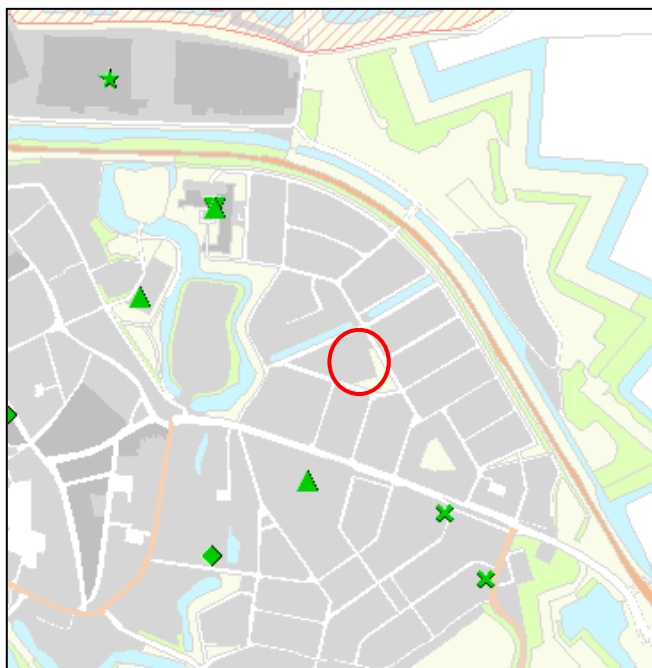
3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Stationaire bronnen

Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan stationaire bronnen aanwezig zijn is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is op de navolgende afbeelding weergegeven. Hieruit blijkt dat geen stationaire bronnen in of nabij het plangebied zijn gelegen.

³ VNG, Bedrijven en Milieuzonering (2009).



Fragment provinciale risicokaart Gelderland www.risicokaart.nl

Mobiele bronnen

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen mobiele bronnen die een belemmering kunnen vormen voor de haalbaarheid van het plan.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3 Water

3.3.1 Beleid

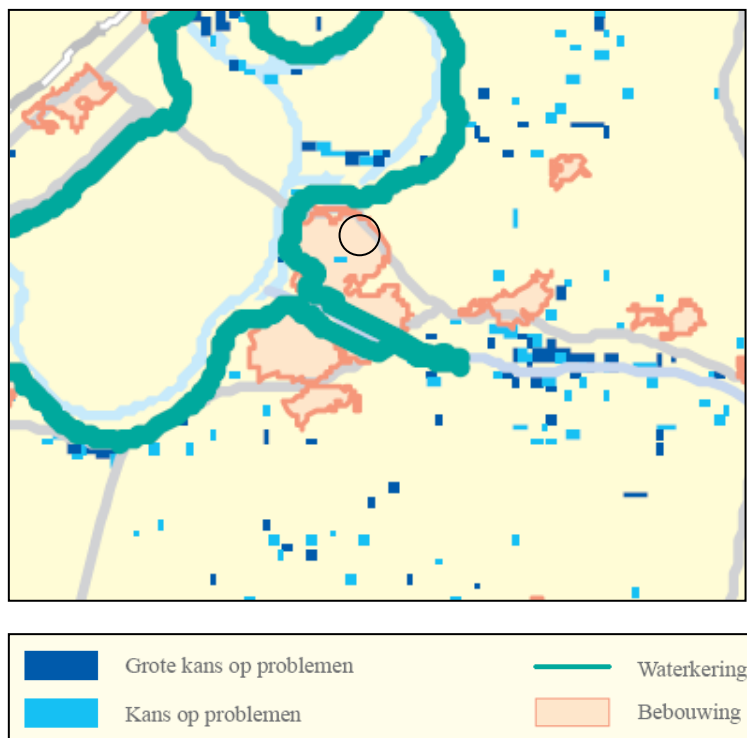
Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden – bergen – afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de 'haarvaten' van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Het waterbeleid is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het Streekplan Gelderland 2005 is het plangebied niet aangeduid als waterwingebied en evenmin als grondwaterbeschermingsgebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een gebied dat is aangewezen voor regionale waterberging of als zoekgebied voor regionale waterberging. Ten slotte is het plangebied op de betreffende streekverbeelding niet aangegeven als een gebied met kans op waterhuishoudingsproblemen.



Fragment themakaart Waterhuishouding en verstedelijking Streekplan Gelderland 2005

Beleid Waterschap Rijn en IJssel

In de Watervisie geeft het Waterschap Rijn en IJssel de waterdoelen aan voor de periode tot 2050. Speerpunt van beleid is om het watersysteem van nu, dat gestoeld is op techniek, in de toekomst meer gebruik te laten maken van de natuurlijke dynamiek. Ten aanzien van toekomstige stedelijke uitbreiding wordt gesteld dat water hier richtinggevend voor is. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd, of naar het oppervlaktewater geleid. Door regenwater niet meer af te voeren naar de riolering wordt het rioleringsstelsel minder zwaar belast en komen overstortingen van rioolwater en het oppervlaktewater niet meer voor.

In het "Waterbeheersplan 2010-2015" heeft het waterschap Rijn en IJssel de beleidsdoelstellingen van het Rijk en de provincie uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief, maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In de navolgende waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

3.3.2 *Situatie plangebied*

In Doesburg wordt het terrein van peuterspeelzaal 'De Bongerd' herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Door de bouw van een appartementencomplex en de aanleg van parkeerplaatsen neemt het verhard oppervlak toe met circa 1.230 m². In dit kader is door DHV B.V. in september 2010 een geohydrologisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Geohydrologische situatie

Uit het verkennend bodemonderzoek (Ecoconsultancy, 2009) blijkt dat de bodem tot 2,0 m-mv bestaat uit slecht doorlatende, zwak tot matig zandige klei (doorlatendheid kleiner dan 0,05 m/dag). Het zandpakket hieronder bestaat uit goed doorlatend matig fijn, zwak siltig zand. De grondwaterstanden in het plangebied liggen relatief diep. De GHG ligt op circa 1,7 m-mv. De huidige ontwatering is hiermee voldoende voor de te realiseren ontwikkelingen.

Watertoetstabel

Ten behoeve van de watertoets worden de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst door Waterschap Rijn en IJssel. Deze toetsing vindt plaats aan de hand van een twaalfstal thema's die van belang worden geacht voor het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst. Hieronder worden deze thema's behandeld.

⁴ DHV B.V. (september 2010), Geohydrologisch onderzoek en waterparagraaf; De Bongerd Doesburg, dossier BA1274.100.100

De watertoetstabel: relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

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?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plan 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?	Ja Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	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?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. 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 gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tui- nen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. 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?	Nee 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?	Ja Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Wateroverlast

Aangezien infiltratie van hemelwater in het gebied niet mogelijk is, wordt hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens en afgevoerd op de gemengde riolering. Door de toename van het verhard oppervlak zal meer hemelwater afstromen op de riolering. De gemeente heeft aangegeven dat bij de recente rioolvervanging rekening is gehouden met de toename aan verhard oppervlak in plangebied 'De Bongerd'.

Grondwateroverlast

In het plangebied ligt tot een diepte van circa 2,0 m-mv een slecht doorlatende kleilaag. Doordat de grondwaterstand relatief diep ligt en geen hemelwater wordt geïnfil-
treerd, is het risico op grondwateroverlast echter klein.

Inrichting en beheer

Iets ten noorden van het plangebied bevindt zich een leggerwatergang welke in beheer is bij het waterschap. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor de inrichting van deze watergang.

3.3.3 Conclusie

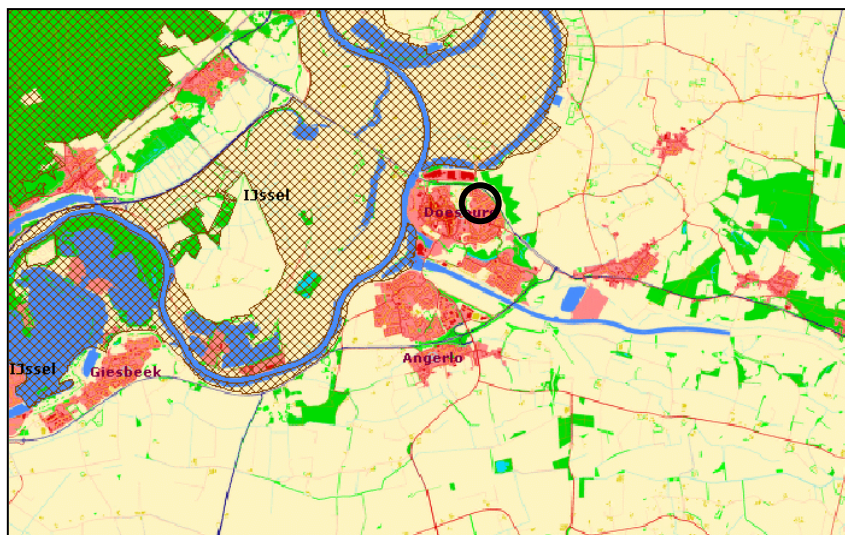
Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten. Om hier inzicht in te krijgen is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁵. Deze quickscan is als bijlage aan voorliggend plan bijgevoegd. De bestaande bebouwing in het plangebied is inmiddels geamoveerd ten behoeve van nieuwbouw van een appartementencomplex. Hoewel ten tijde van het onderzoek de bebouwing nog aanwezig was, is voor de toetsing van de ingreep aan de Flora- en faunawet al wel uitgegaan van sloop en verwijderen van alle vegetatie.

Gebiedsbescherming

De ecologische hoofdstructuur (EHS) zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebied (Natura2000) is niet aan de orde. Hiermee vormt het aspect gebiedsbescherming geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De navolgende afbeelding bevat een weergave van de ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.



Ligging plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden bron: LNV/Alterra

⁵ Econsultancy bv (28 september 2009), Quickscan flora en fauna Armgardstraat 15 te Doesburg, projectnummer 09085820.

Soortenbescherming

In het kader van de quickscan flora en fauna is onderzoek verricht naar verwachte soorten in het plangebied. Hierbij is geen onderzoek verricht naar vleermuizen, aangezien de quickscan niet is uitgevoerd in het daarvoor geschikte seizoen. Daarom is in een later stadium een endoscopisch onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Verderop in deze paragraaf wordt op dit endoscopisch onderzoek nader ingegaan.

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels als de houtduif. In de schoorsteen van het gebouw heeft in het verleden een kauw gebroed. De bebouwing was ongeschikt als broedgelegenheid van jaarrond beschermde soorten als huismus en gierzwaluw. Huiszwaluwen maakten geen gebruik van de bebouwing om te broeden. Het viel niet uit te sluiten dat vleermuizen gebruik hebben gemaakt van de bebouwing om te verblijven. Het betreft enkel ruimte achter betimmering aan de noordzijde van het gebouw. Het overige deel van de bebouwing was niet geschikt voor vleermuizen, vanwege het ontbreken van geschikte openingen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat. Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren.

Het kon niet worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maakten van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Door de uitvoering van een endoscopisch onderzoek⁶ is inzicht verkregen in de situatie ter plaatse. Het endoscopisch onderzoek is als bijlage aan voorliggend plan bijgevoegd.

Het schoolgebouw bood verblijfplaats aan één tot enkele gewone dwergvleermuizen. Het ging hierbij waarschijnlijk om een mannenverblijf in de zomerperiode of een paarverblijf. Omdat het hier gewone dwergvleermuis betreft kon dit verblijf ook als winterverblijf in gebruik zijn geweest. Gewone dwergvleermuizen kunnen namelijk in spouwmuren overwinteren.

Vleermuizen zijn beschermd volgens tabel 3 van de Flora en faunawet en bijlage 4 van de Habitatrichtlijn. Met de sloop van het gebouw zou een verblijfplaats en mogelijk een winterverblijfplaats van één tot enkele gewone dwergvleermuizen verloren gaan. Voor de sloop van de bebouwing in het plangebied is dan ook een ontheffing aangevraagd voor deze soort. Omdat geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet is door de Dienst Regelingen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een positieve afwijzing afgegeven. De positieve afwijzing is als bijlage aan dit plan bijgevoegd.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

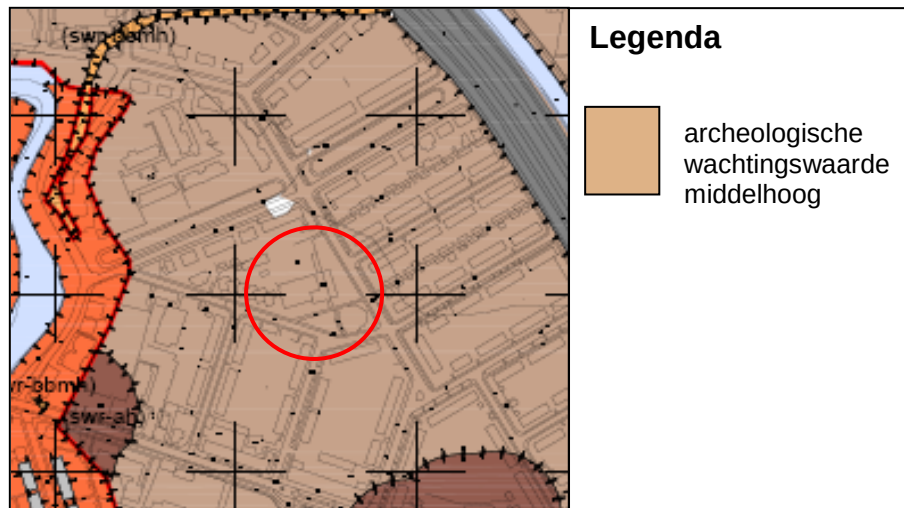
⁶ Ekoza (23 december 2009), Endoscopisch onderzoek vleermuizen, projectnummer: 90154.

3.5 Cultuurhistorie - archeologie

3.5.1 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Dit aspect hoeft dan ook niet nader beoordeeld te worden.

3.5.2 Archeologie



Fragment bestemmingsplan Archeologie

De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2009 het bestemmingsplan Archeologie (gewijzigd) vastgesteld. Voorgaande afbeelding toont een fragment van het bestemmingsplan Archeologie.

Het appartementencomplex wordt gebouwd op gronden met de bestemming “specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde middelhoog”. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders. Dit geldt bij “specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde middelhoog”, voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld (vanaf straat of terreinniveau). In het kader van onderhavige ontwikkeling is een aanlegvergunning vereist, die dan ook zal worden aangevraagd.

3.5.3 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie - archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied wordt in het oosten ontsloten op de Van Brakellaan. Huurappartementen genereren 2,4 tot 4 ritten per woning per dag, dus gemiddeld 3 ritten per woning per dag. Dit resulteert in 66 vervoerbewegingen per etmaal. De Van Brakellaan kent een verkeersbelasting van circa 315 motorvoertuigen per etmaal. In absolute en cijfermatige zin is dit een forse toename van bijna 21%. Gerelateerd echter aan de Van Brakellaan als belangrijke erftoegangsader met een lage etmaalintensiteit van 315 motorvoertuigen, is deze toename alleszins acceptabel en verantwoord. Daarnaast is op te merken dat in het verleden in het plangebied een basisschool met 6 klaslokalen met circa 25 leerlingen per klas en een peuterspeelzaal aanwezig was. Ten opzichte van deze activiteiten zal de verkeersbelasting toenemen, echter wel meer gespreid over de dag.

Geconcludeerd wordt dat het plan een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft. Deze toename van het aantal verkeersbewegingen kan echter in voldoende mate worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Van Brakellaan.

3.6.2 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op de parkeerplaats aan de achterzijde van het appartementencomplex en haaks op de Van Brakellaan. In totaal worden 38 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. In het, in oktober 2009 door de raad vastgestelde ontwikkelingsmodel IV, is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,6 oftewel naar boven afgerond 36 parkeerplaatsen.

Naar het zich nu laat aanzien zullen er:

- op eigen terrein 22 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- op gemeenteground 16 parkeerplaatsen komen.

Voor de Van Brakellaan geldt op dit moment geen parkeerverbod en als gevolg van de voorgestelde parkeerplaatsen gaan over een lengte van circa 55 meter 9 parkeerplaatsen langs de Van Brakellaan verloren. In de huidige situatie kan echter niet aan beide zijden tegelijk geparkeerd worden. Aangezien de voorgestelde 16 parkeerplaatsen dwars op de Van Brakellaan gelegen zijn, blijft parkeren aan één zijde van deze straat mogelijk en voldoet het bouwplan aan de gestelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning.

3.6.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Doesburg een financiële grondexploitatie vastgesteld. Deze exploitatie sluit met een positief bedrijfsresultaat. Alle gemeentelijke kosten kunnen hierdoor worden betaald uit de opbrengsten. De gemeentelijke kosten hebben voornamelijk betrekking op:

- a het bouwrijpmaken van de locatie, waaronder de sloop van een schoolgebouw;
- b de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen;
- c projectontwikkelingskosten.

Met Stichting Woonservice IJsselland is een vaste grondprijs afgesproken, gebaseerd op een woningbouwprogramma bestaande uit 22 betaalbare huurappartementen. Aan deze stichting zal circa 2.500 m² ontwikkelingsgrond worden verkocht. De totale investeringskosten acht de corporatie verantwoord om op basis hiervan de woningen voor onbepaalde tijd te verhuren voor een sociale huurprijs.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Grondexploitatiewet kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het verhaal van kosten is bij onderhavig plan anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling is op basis van het voorgaande haalbaar. Derhalve vormt het aspect economische uitvoerbaarheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.8 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een herziening.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is, zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende voorschrift worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn overgangsbepalingen en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Voorliggend bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan. De huidige functies blijven op grond van dit bestemmingsplan mogelijk.

4.2.1 De bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Groen" en "Wonen".

"Groen"

De bestemming "Groen" heeft betrekking op groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen aan de zuidkant van het plangebied. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

"Wonen"

Binnen de bestemming "Wonen" mogen maximaal 22 gestapelde woningen worden gerealiseerd. Binnen deze woningen zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. Aan huis gebonden bedrijven zijn enkel na afwijking mogelijk. De gronden zijn daarnaast bestemd voor parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering van deze gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bij de woningen mogen bijgebouwen in de vorm van bergingen worden gebouwd. De oppervlakte en bouwhoogte van deze bijgebouwen zijn gemaximeerd in de regels. Deze bijgebouwen zijn echter niet toegestaan daar

waar dit is aangegeven op de verbeelding. Het betreft de voorzijden van het hoofdbouw. Aan deze voorzijden geldt bovendien dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde beperkter is dan op de overige gronden is toegestaan.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Eén bijzondere algemene regel verdient nadere toelichting. In de overige regels (artikel 9) is namelijk opgenomen dat de regels van het bestemmingsplan Archeologie, van toepassing zijn op dit plan. Op deze manier wordt een uniforme wijze van het regelen van het beschermingsregime van de gemeente met betrekking tot archeologie gewaarborgd. De overige algemene regels betreffen min of meer standaardregels in bestemmingsplannen en worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Inspraak

In het kader van de totstandkoming van het ontwerp voor onderhavig plangebied heeft intensief overleg plaatsgevonden met een klankbordgroep, zoals ook besproken in paragraaf 2.2 van deze toelichting. Een inspraakronde acht de gemeente Doesburg derhalve niet noodzakelijk.

5.2 Overleg

De gemeente Doesburg acht vooroverleg, op grond van artikel 3.1.1. van het Bro, niet noodzakelijk, aangezien met de voorgenomen ontwikkeling geen provinciale- en of rijksbelangen worden benadeeld. Wel is het waterschap reeds betrokken bij onderhavige planontwikkeling.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met het daarbij behorende ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.