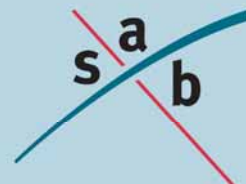


Bestemmingsplan

Zuidelijk Molenveld, Beatrixstraat - Prins Bernhardplein

Gemeente Doesburg

Datum: 16 februari 2012
Projectnummer: 110191
ID: NL.IMRO.0221.BPL11001MO-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Omgeving plangebied - Molenveld	6
2.2	Planproces	7
2.3	Het plangebied - Zuidelijk Molenveld	8
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Beleid	11
3.2	Milieu	16
3.3	Water	25
3.4	Flora en fauna	31
3.5	Cultuurhistorie - archeologie	33
3.6	Verkeer en parkeren	35
3.7	Economische uitvoerbaarheid	37
3.8	Handhaving	38
4	Wijze van bestemmen	39
4.1	Algemeen	39
4.2	Dit bestemmingsplan	41
5	Procedure	43
5.1	Inspraak	43
5.2	Overleg	43
5.3	Zienswijzen	43

Separate bijlagen

- *bijlage 1: verkennend bodemonderzoek*
- *bijlage 2: akoestisch onderzoek*
- *bijlage 3: watertoets*
- *bijlage 4: waterparagraaf*
- *bijlage 5: waterhuishoudingsplan*
- *bijlage 6: quickscan flora en fauna*
- *bijlage 7: aanvullend ecologisch veldonderzoek*
- *bijlage 8: activiteitenplan*
- *bijlage 9: archeologisch onderzoek*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van 41 woningen ter plaatse van de locatie rondom het Prins Bernhardplein en de Beatrixstraat in Doesburg. De locatie maakt deel uit van de wijk Zuidelijk Molenveld en staat ook wel bekend als locatie 'Zuidelijk Molenveld, Beatrixstraat – Prins Bernhardplein.

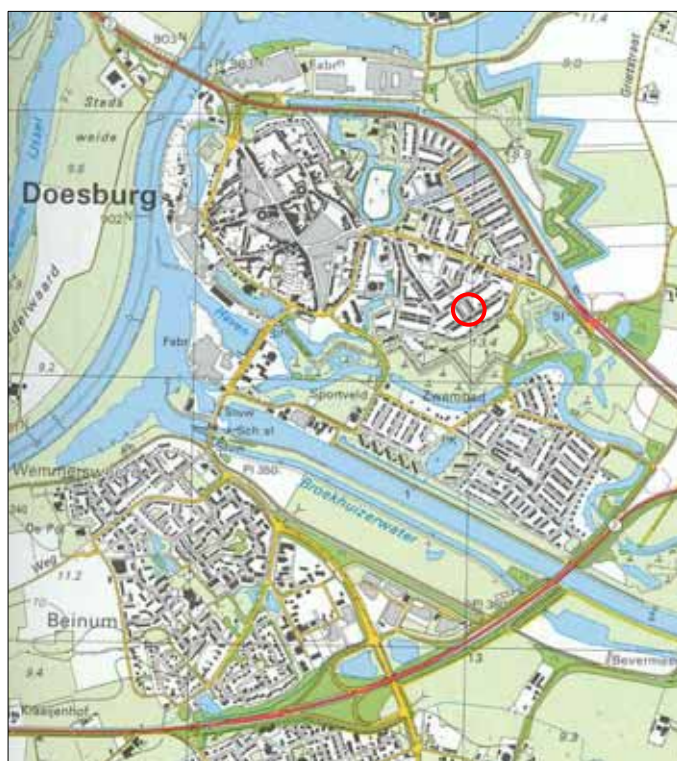
Op dit moment staan in het plangebied nog 76 woningen. Omdat de woningen sterk verouderd zijn, worden ze vervangen. In de toekomstige situatie wordt ruimte geboden aan circa 24 appartementen, 8 rijwoningen en 9 levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn woningen waarbij de woonkamer, de badkamer en een slaapkamer op de begane grond zijn geprogrammeerd.

Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Molenveld en De Ooi'. Op basis van dit vigerend plan zijn de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' aan het plangebied toegekend. Ondanks dat het plangebied het karakter van een woonwijk behoudt, kan het stedenbouwkundig ontwerp alleen worden gerealiseerd na de herziening van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een aantal bestaande woningblokken in het zuiden van de wijk Zuidelijk Molenveld. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de Mar-Margrietstraat. De Beatrixstraat loopt van oost naar west door het plangebied. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op de Oranjesingel. Zowel ten oosten, zuiden als westen van het plangebied zijn hoofdzakelijk rijwoningen gelegen.

De nevenstaande en 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, 2011

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 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

De 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

‘Groen’

Alle binnen het plangebied aanwezige plantsoenen, groenstroken en dergelijke met een structureel karakter zijn bestemd als ‘Groen’. Kleinere elementen, zoals bermen, zijn ondergebracht bij de verkeersbestemming. In de bestemming ‘Groen’ zijn onder meer (fiets)paden, waterpartijen en speelvoorzieningen toegestaan. De aanleg van parkeerplaatsen is nadrukkelijk niet toegestaan.

‘Tuin’

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en onbebouwde gronden.

‘Verkeer’

Alle wegen, openbare ruimten en parkeerplaatsen zijn bestemd als ‘Verkeer’. Binnen de bestemming ‘Verkeer’ zijn naast rijbanen en (fiets-)paden tevens parkeerplaatsen en bermen opgenomen. Op de gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. De aanduidingen ‘R’ en ‘G’ betekenen respectievelijk dat hier enkel rijwoningen, dan wel gestapelde woningen gerealiseerd mogen worden. Voor alle woningen in het plangebied geldt dat hoofdgebouwen enkel binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden, met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter. Een uitzondering hierop vormen de meest oostelijk gelegen rijwoningen, hier bedraagt de maximale goothoogte 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter.

Strijdigheid met het geldende plan

Ondanks dat de beoogde functie in het plangebied, namelijk wonen, binnen deze bestemmingen past en het schaalniveau van de ontwikkeling vergelijkbaar blijft, is de stedenbouwkundige opzet van de toekomstige situatie anders. Zo worden appartementen gerealiseerd ter plaatse van rijwoningen en vice versa. Naast de beoogde woningtypes, komen de huidige bouwvlakken ook niet overeen met de toekomstige situatie.

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, onder andere voor wat betreft het (hogere) overheidsbeleid, milieuaspecten, water, 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 Omgeving plangebied - Molenveld

Molenveld

De wijk Molenveld is op te delen in Zuidelijk Molenveld en Noordelijk Molenveld, die ruimtelijk en stedenbouwkundig worden gescheiden door de Kraakselaan. Hoewel beide wijken echte woonwijken zijn, is er een duidelijk verschil in de stedenbouwkundige opzet, alsook in de uitwerking van de openbare ruimte. Het woongebied ten zuiden van de Kraakselaan (tussen de Kraakselaan en de vestingwerken) is de eerste naoorlogse wijk van Doesburg. De wijk kenmerkt zich als een arbeiderswijk met een hoge woningdichtheid. Er is weinig openbaar groen. Het noordelijk deel (Noordelijk Molenveld) heeft een vergelijkbare opzet, maar hier is de woningdichtheid een stuk lager. Noordelijk Molenveld wordt aan de noordzijde omsloten door de als natuurgebied aan te merken Hoge Linie. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door het groengebied de Lage Linie. Beide gebieden komen voort uit de in de rond 1697 aangebrachte omwalling rondom de stad.

Zuidelijk Molenveld

Zuidelijk Molenveld, waar het plangebied deel van uit maakt, is een woongebied met een geheel eigen karakter en is de eerste naoorlogse woonwijk van Doesburg. De wijk is kenmerkend voor die naoorlogse periode. Er zijn hoge dichtheden toegepast, smalle wegprofielen en weinig openbaar groen. Hoewel er reeds voor de oorlog woningen in beide delen van Molenveld zijn gebouwd, vindt de planmatige uitbreiding van het zuidelijk deel vooral direct na de oorlog plaats.

De wijk heeft een overwegende woonfunctie. Alleen aan de randen, langs de Kraakselaan aan de noordzijde en de Oranjesingel aan de zuidzijde, zijn andere functies dan wonen gelegen.

De woningen in Zuidelijk Molenveld zijn merendeels kleine woningen in de huursector, uitgevoerd in één laag met kap. De woningen zijn voorzien van een kleine voortuin. De beperkte diepte van de voortuinen is gecompenseerd door een redelijk formaat achtertuin. De smalle wegprofielen en de kleine voortuinen hebben ervoor gezorgd dat de wijk een nogal stenig karakter heeft.

In de jaren '90 van de vorige eeuw is er langs de Oranjesingel de eerste stadsvernieuwing toegepast. Dit heeft geresulteerd in nieuwbouw, bestaande uit woningen met twee lagen en een kap. Daar waar het Prins Bernhardplein een aansluiting maakt met de Oranjesingel is als poortconstructie een tweetal appartementencomplexen gerealiseerd.

Men is voornemens de overige delen van Zuidelijk Molenveld in de toekomst te herstructureren. Hierbij worden met name verouderde duplexwoningen gesloopt. Vervangende nieuwbouw dient daarbij de huidige karakteristiek van de buurt te respecteren en waar mogelijk te versterken. Ook het 'bouwen voor de buurt' is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Dit houdt in dat men binnen de eigen woonwijk de wooncarrière kan vervolgen.

De openbare ruimte van Zuidelijk Molenveld heeft recentelijk een erfachtige inrichting gekregen. De wijk is aangewezen als gebied met een 30 km/uur regime. Dit alles maakt dat de wijk een 'duurzaam veilig' karakter heeft.

2.2 Planproces

De verouderde staat van de woningen in het plangebied heeft ertoe geleid dat er krediet door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld om te komen tot herinrichting van het plangebied.

In de woonvisie 2007-2020 'Bouwen aan een vitaal en sociaal Doesburg', welke door de gemeenteraad is vastgesteld (zie paragraaf 3.1.3), is reeds opgenomen dat de duplexwoningen aan de Beatrixstraat en het Prins Bernhardplein zouden worden onttrokken voor nieuwbouw.

Ter uitwerking van de woonvisie is vervolgens, met inbreng van een externe stedenbouwkundige, in een aantal sessies met bewoners en belanghebbenden gediscussieerd over de gewenste invulling van het plangebied. Deze bijeenkomsten hebben uiteindelijk geleid tot de presentatie van het ontwerp stedenbouwkundig plan in december 2010. Het plan is derhalve samen met een bewonerscommissie, bestaande uit bewoners uit de wijk, gemaakt.

In juni 2011 is het uitgewerkte ontwerpplan voor zowel de woningen als de openbare ruimte opnieuw gepresenteerd.

Het definitief stedenbouwkundig plan heeft als basis gediend voor onderhavig bestemmingsplan.

2.3 Het plangebied - Zuidelijk Molenveld

Algemeen

De ontwikkeling in het plangebied voorziet in de sloop van 76 verouderde duplexwoningen in het gebied rondom de Prins Bernhardplein en de Beatrixstraat. Hiervoor in de plaats komen circa 24 appartementen, 8 rijwoningen en 9 levensloopbestendige woningen. De positie en het uiterlijk van de nieuwbouw is geënt op het huidige karakter van (de bebouwing in) het plangebied en de omgeving. Daarnaast wordt de openbare ruimte opgewaardeerd. Daarbij zal de parkeersituatie in en rondom het plangebied verbeteren, zal het Prins Bernhardplein een groen karakter met waterbergende functie krijgen. Het plangebied wordt in de toekomstige situatie door middel van een langzaamverkeersroute met de Oranjesingel in het zuiden verbonden.

De appartementen zijn beoogd aan de westzijde en zuidzijde van het Prins Bernhardplein. Aan de oostzijde van het plein zijn 8 rijwoningen beoogd. De levensloopbestendige woningen zijn georiënteerd op de Beatrixstraat en liggen ten oosten en westen van de overige woningen in het plangebied.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie en de positionering van de diverse woningtypen binnen het plangebied.



Toekomstige situatie

Bron: Sacon, 2011

Appartementen

De appartementengebouwen, die beiden ruimte bieden aan 12 appartementen, worden uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. Zowel op de begane grond, als op de eerste verdieping en de daarbij behorende zolder zijn appartementen beoogd. De appartementen op de eerste verdieping hebben zodoende een tweede laag onder de kap. De goot- en bouwhoogte van de appartementen bedragen maximaal 6,5 en 11 meter. Qua architectuur en karakter passen de appartementen goed in het bestaande beeld van de wijk Zuidelijk Molenveld, aangezien de gebouwen qua beeldvorming aansluiten op het 'tuindorpkarakter' van Zuidelijk Molenveld.

Door de bouw van de appartementen wordt aangesloten op een toenemende vraag aan seniorenhuisvesting in Doesburg.



Zicht op appartementen

Bron: Sacon, 2011

Rijwoningen

De 8 rijwoningen zijn op het Prins Bernhardplein georiënteerd en worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. De woningen kennen echter eenzelfde goot- en bouwhoogte als de appartementen, te weten respectievelijk maximaal 6,5 en 10,5 meter. Ook de rijwoningen sluiten aan op het heersende tuindorpkarakter van Molenveld-Zuid, door de traditionele verschijningsvorm. Door het toevoegen van ruime eengezinswoningen wordt het maken van wooncarrière binnen de wijk gestimuleerd.



Rijwoningen

Bron: Sacon, 2011

Levensloopbestendige woningen

De 9 levensloopbestendige woningen zijn georiënteerd op de Beatrixstraat. 5 van deze woningen zijn in het oosten van het plangebied beoogd en 4 woningen zijn in het westen geprogrammeerd. De woningen zijn uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. Op de begane grond zijn een woon-, slaap- en badkamer aanwezig. Deze woningen zijn geschikt voor speciale doelgroepen, zoals senioren en mensen met een zorgvraag. Zodoende wordt ingespeeld op deze actuele vraag naar 'zorgwonen'.



Levensloopbestendige woningen

Bron: Sacon, 2011

Inrichting openbare ruimte en parkeren

Naast de sloop van verouderde (rij- en) duplexwoningen en de realisatie van diverse woningtypen in het plangebied, wordt ook de openbare ruimte opgewaardeerd en heringericht. De opwaardering van de openbare ruimte gaat hand in hand met de sloop en realisatie van de woningen in het plangebied.

Zo krijgt het groengebied aan het Prins Bernhardplein in de toekomstige situatie mede een waterbergende functie, in de vorm van een wadi. Het groengebied zal als centrale ontmoetingsplek fungeren, waar gelegenheid is om te ontmoeten, te verblijven en te spelen. Een zuidelijk deel van het Prins Bernhardplein wordt omgevormd naar een langzaamverkeersroute, die aantakt op de Oranjesingel ten zuiden van het plangebied.

De definitieve invulling van de openbare ruimte en het groengebied aan het Prins Bernhardplein zal in samenspraak met omwonenden en overige betrokkenen tot stand komen.

Voor de nieuw te realiseren woningen geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per wooneenheid. Daarnaast is de ambitie uitgesproken om een parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid te hanteren voor bestaande, nabij gelegen woningen.

Er worden daarbij drie principe oplossingen geboden om tot een goede parkeersituatie te komen:

- parkeerkoffers. Om de toegenomen parkeerdruk adequaat op te kunnen lossen is het noodzakelijk om in de Beatrixstraat een tweetal parkeerkoffers te realiseren. Deze koffers ontlasten de parkeerdruk in de straat en beperken zodoende het zicht op 'blik'. Het appartementencomplex ten westen van het Prins Bernhardplein krijgt eveneens een semi private parkeerkoffer aan de achterzijde;
- parkeren op eigen terrein. De woningen aan de oostzijde van het Prins Bernhardplein dienen middels een autotoegankelijk pad achter de woningen een opstelplek op eigen terrein te krijgen;
- langsparkeren. De overige benodigde parkeerplaatsen krijgen binnen het straatprofiel een plek.

3 Haalbaarheid van het plan

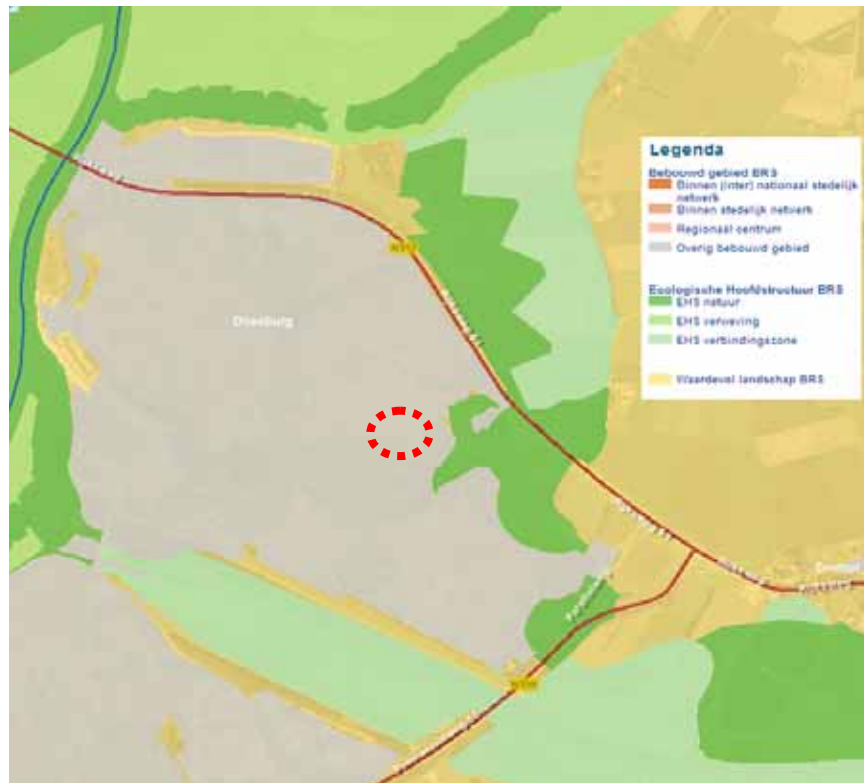
3.1 Beleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie - 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).



Uitsnede van het Streekplan

bron: provincie Gelderland, 2011

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.

Toets plan

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het provinciaal beleid doordat het stedelijk grondgebruik wordt verbeterd en geoptimaliseerd. Daarbij zijn de woonvormen afgestemd op de behoefte, waarmee eengezinswoningen, appartementen en nultredenwoningen een plaats krijgen binnen het plangebied. Daarnaast ontstaat geen aantasting van karakteristieke elementen, doordat wordt aangesloten op het bestaande karakter van Zuidelijk Molenveld. Bovendien 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. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. De oude afspraak uit de woonconcessie 2005 - 2009 dat minimaal 50% van het woningbouwprogramma uit betaalbare huur- en koopwoningen (tot € 172.000) bestaat, wordt in de nieuwe verstedelijkingsafspraken voortgezet. Daarnaast is afgesproken dat 40% van de woningbehoefte in wordt gevuld 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.

Toets plan

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van nultredenwoningen. Van de circa 41 te realiseren woningen zijn naast de 9 levensloopbestendige woningen, ook de 24 appartementen aan te merken als nultreden woningen. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019. Alle woningen worden daarbij in het betaalbare segment gerealiseerd, zodoende voldoet het plan aan de geformuleerde doelstellingen om minimaal 50% van de woningen in het betaalbare segment te realiseren.

3.1.2 Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

Het Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen (Stadsregio), 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa', heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan', conform artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooie en aantrekkelijke omgeving te wonen en werken. In het plan is vastgelegd dat woningbouw binnen de 'contour woningbouw' dient plaats te vinden.

Transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied staat in het plan centraal. Bij transformatie moet worden voorzien in voldoende voorzieningen, die goed bereikbaar zijn. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk woonklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Vooral kernen met grotere, enigszins monotone wijken van enkele decennia geleden hebben een impuls nodig. In deze kernen is aanpassing van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en starters nodig.

Voor de bouwopgave zijn met de gemeenten afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. In de woonconcessies is bepaald dat voor Doesburg tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. In de woonconcessie zijn de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden om de 50/50 norm te realiseren. Deze contouren blijven gehandhaafd in de verstedelijkingsafspraken 2010 - 2019. Het plangebied valt binnen deze woningbouwcontour.



Contour woningbouw van Doesburg

bron: Stadsregio Arnhem Nijmegen, 2006

Toets plan

Onderhavig plangebied is binnen de 'Contour woningbouw' gesitueerd. Op onderhavige locatie wordt bijgedragen aan de transformatie van bestaand stedelijk gebied in Doesburg. Hierbij wordt aangesloten op de woonwensen van de kern Doesburg en de wijk Zuidelijk Molenveld.

Zoals ook ten aanzien van het provinciaal beleid inzichtelijk is gemaakt, dient minimaal 50% van de te realiseren woningen in het plangebied in het betaalbare segment (koop of huur) te worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien alle woningen binnen het betaalbare segment worden gerealiseerd.

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 Zuidelijk Molenveld. 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, Beatrixstraat/Bernhardplein, is een indicatief programma opgesteld. Er is een onttrekking van 80 woningen beoogd en een realisatie van 60 woningen. Deze locatie leent zich daarbij voor betaalbare (starters)woningen en appartementen.

Toets plan

Onderhavig plangebied is in de woonvisie reeds als woningbouwlocatie aangewezen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van nultredenwoningen, appartementen en rijwoningen waarmee tegemoet wordt gekomen aan woonwensen van mensen uit de wijk Zuidelijk Molenveld en Doesburg. 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

Algemeen

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.

Onderzoek

Econsultancy heeft in februari 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied¹. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak tot matig siltig, matig fijn zand bestaat. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De ondergrond is plaatselijk zwak grindig en matig tot sterk roesthoudend. Tevens komen plaatselijk kleilaagjes voor. De bodem is plaatselijk zwak baksteen- en kolengruishoudend tot maximaal 1,5 m -mv. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en/of PAK. In het centraal gelegen terreindeel zijn in de bovengrond geen verontreinigingen aangetoond. De zintuiglijk met baksteen en kolengruis verontreinigde ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De lichte verontreinigingen in boven- en ondergrond houden mogelijk verband met de baksteenresten en sporen kolengruis, welke in de boven- en ondergrond zijn aangetroffen.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met naftaleen, barium en/of xylenen. De lichte bariumverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de aangetoonde lichte xyleenverontreiniging heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring. Voor naftaleen geldt dat de detectiegrens hoger is dan de streefwaarde en de AS3000 rapportage grenseis, waardoor het niet uit te sluiten is dat het monster licht verontreinigd is met naftaleen.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw en bestemmingsplanwijziging.

Indien er 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 onderhavig initiatief.

¹ Econsultancy (22 februari 2011) Verkennend bodemonderzoek Molenveld Zuid te Doesburg in de gemeente Doesburg.

3.2.2 Geluid

Algemeen

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

dBO Advies heeft in juli 2011 ten behoeve van onderhavig plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, dient te worden bezien (berekend) of er noodzaak is tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Omdat industrie en railverkeer niet in de nabijheid van de herstructureringslocatie liggen, kan de toets beperkt blijven tot het wegverkeer. Tot de akoestisch relevante wegen voor locatie Zuidelijk Molenveld dienen te worden gerekend:

- a. Prins Bernhardplein, Beatrixstraat en Margrietstraat;
- b. Wijkverzamelweg Kraakselaan;
- c. Wijkverzamelweg Oranjesingel en
- d. Monseigneur Bekkerslaan (tussen Oranjesingel en Kraakselaan).

Ad. a

Prins Bernhardplein, Beatrixstraat en Margrietstraat 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 geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructies is de geluidbelasting ten gevolge van dergelijke wegen wel degelijk van belang.

Van deze wegen zijn geen verkeerstellingen beschikbaar. Om deze reden is berekend bij welke verkeersintensiteit een geluidniveau van 53 dB op de gevels van de woningen zal worden overschreden. Met dit niveau kan zonder extra maatregelen aan het binnenniveau volgens het Bouwbesluit worden voldaan.

Niet aannemelijk is dat als gevolg van het lage verkeersaanbod op deze wegen het niveau van 53 dB wordt overschreden. Berekend is dat deze norm, voor de Prins Bernhardplein en de Beatrixstraat, wordt overschreden op het moment dat de verkeersintensiteit hoger ligt dan 15,25 voertuigen per gemiddelde daguur, 6,10 per gemiddelde avonduur en 3,05 per gemiddelde nachtuur. Voor de Magrietstraat geldt dat de verkeersintensiteit boven de 30,16 voertuigen per gemiddelde daguur, 11,20 per gemiddelde avonduur en 3,0 per gemiddelde nachtuur moet liggen om de 53 dB voorkeursgrenswaarde te overschrijden.

In vergelijking met de wijkverzamelweg Oranjesingel, die een gemiddelde daguurintensiteit van 41,02 voertuigen, een gemiddelde avonduurintensiteit van 15,17 voertuigen en een gemiddelde nachtuurintensiteit van 4,18 voertuigen heeft, lijkt dit weinig. Echter de Oranjesingel is, zoals de naam al zegt, een wijkverzamelweg. Hier komen alle wegen in de wijk op uit. Dit betekent dat de verkeersintensiteiten van de wegen in de wijk bij elkaar opgeteld ongeveer uit zouden moeten komen op de verkeersintensiteit van de Oranjesingel.

Tevens wordt opgemerkt dat genoemde aantallen voertuigen, om het niveau van 53 dB(A) te overschrijden, allen tegelijkertijd op genoemde wegen moeten rijden. Dit zal in werkelijkheid niet voorkomen. De weginrichting bij deze wegen is ook anders dan de Oranjesingel. Deze laatste heeft twee rijstroken, terwijl het Prins Bernhardplein, de Beatrixstraat en de Margrietstraat smalle straten zijn met slechts één rijstrook. Dit is ook als zodanig in het rekenmodel opgenomen. Tot slot wordt opgemerkt dat het Prins Bernhardplein, de Beatrixstraat en de Margrietstraat dicht bij de te onderzoeken woningen liggen dan de Oranjesingel en dus minder voertuigbewegingen aankunnen ten aanzien van de geluidbelasting op de uitwendige scheidingsconstructies.

Ad b, c en d

Voor deze wijkverzamelwegen is gerekend met een voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A)

Ad b.

Wijkverzamelweg Kraakselaan - voorzien van SMA 0/6 - ligt hemelsbreed op 100 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 tussen de Van Vierackerlaan en de Monseigneur Bekkerslaan. Respectievelijk 6,03 %, 5,67 % en 5,64 % hiervan dient te worden gerekend tot middelzwaar en zwaar verkeer.

De 48 dB-contour ligt op circa 30 meter uit de as van de weg. Tussen geluidbron en 'ontvanger' bevindt zich woonbebouwing dat als geluidscherm werkt naar de nieuwbouw.

Ad c.

Wijkverzamelweg Oranjesingel – voorzien van klinkers - ligt hemelsbreed op circa 36 meter afstand van de dichtst bijgelegen gevel van de nieuw te realiseren woningen.

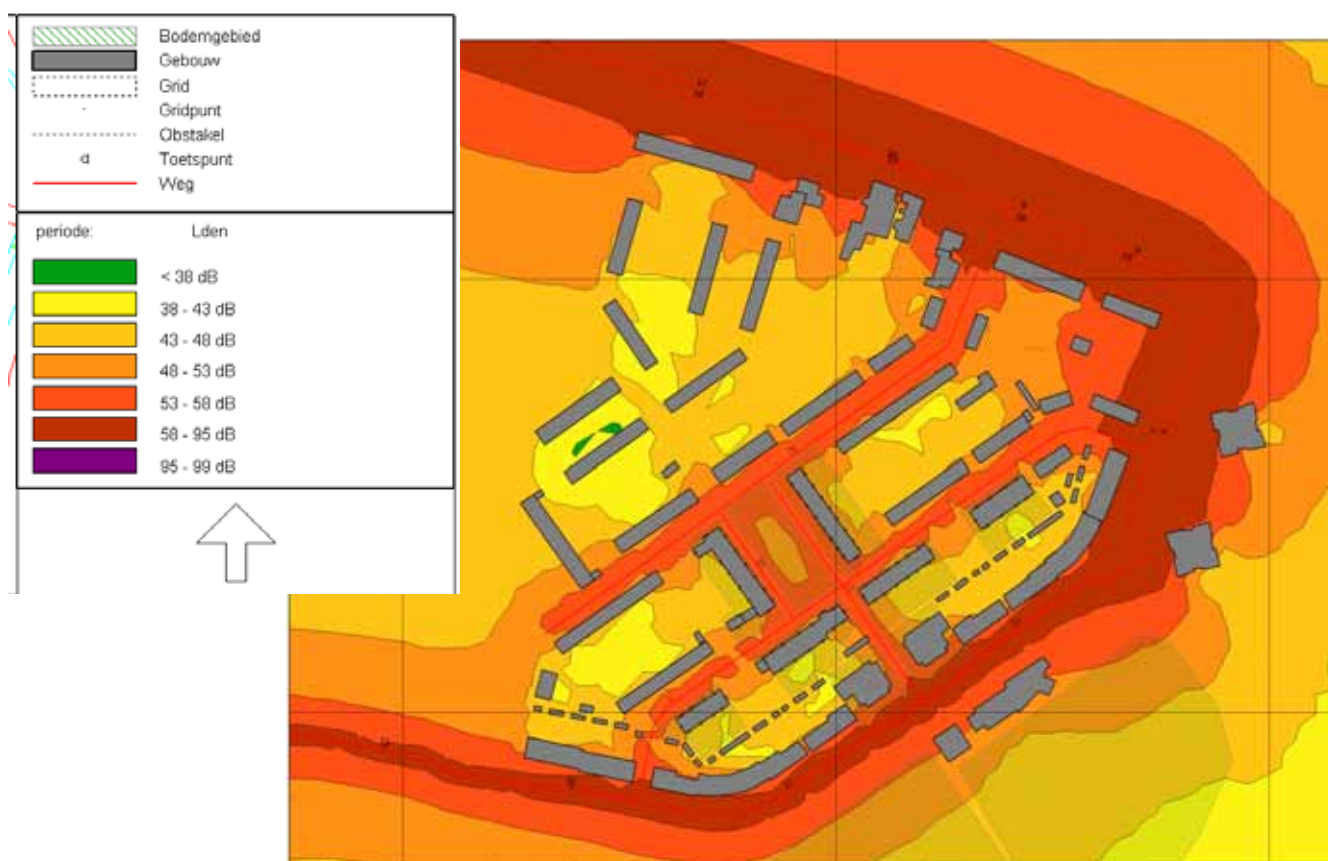
Op deze 30 km-weg rijden per etmaal 567,9 motorvoertuigen tussen de Halve Maanweg en de Julianastraat, 474,4 motorvoertuigen tussen de Julianastraat en de Beatrixstraat en 583,3 motorvoertuigen tussen Beatrixstraat en Monseigneur Bekkerslaan. Hiervan dient respectievelijk 3,99 %, 2,54 % en 1,87 % te worden gerekend tot de categorieën middelzwaar en zwaar.

De 48 dB-contour ligt op circa 20 meter uit de as van de weg. Tussen geluidbron en 'ontvanger' bevindt zich woonbebouwing dat als geluidscherm werkt naar de nieuwbouw.

Ad d.

Monseigneur Bekkerslaan (tussen Oranjesingel en Kraakselaan) – voorzien van DAB (referentiewegdek) - ligt hemelsbreed op circa 44 meter afstand van de dichtst bijgelegen gevel van de nieuw te realiseren woningen. Op deze 50 km-weg rijden per etmaal 1.496,3 motorvoertuigen, waarvan 7,78 % kan worden gerekend tot de categorieën middelzwaar en zwaar.

De 48 dB-contour ligt op circa 38 meter uit de as van de weg. Tussen geluidbron en 'ontvanger' bevindt zich woonbebouwing dat als geluidscherm werkt naar de nieuwbouw.



Geluidcontouren

bron: dBO-advies

Conclusie

Uit bovenvermelde analyse blijkt dat de geluidbelasting op de gevel van de woningen beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft.

Los van het geluidniveau op de gevel, mag het binnenniveau niet meer dan 33 dB bedragen. Het Bouwbesluit stelt een minimale eis aan de geluidwering van de gevels van woningen van 20 dB(A). Eén en ander houdt in dat bij een geluidbelasting op de gevels van $33 + 20 = 53$ dB aan het gestelde binnenniveau kan worden voldaan. In de omgevingsvergunning zal een minimale geluidisolatiewaarde voor de uitwendige scheidingsconstructies worden opgenomen overeenkomstig het gestelde in het Bouwbesluit. Met het huidige isolatieglas en zelfs met de hierin eventueel op te nemen ventilatieroosters, moet deze isolatienorm zondermeer haalbaar zijn.

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende 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. Plannen die 'niet in betekende 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 plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur 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 nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek

In het plangebied bestaat het voornemen om appartementen en grondgebonden woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied 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 zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie, namelijk wonen.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'² als leidraad voor milieuzonering gebruikt.

² VNG (2009) Publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstep);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

Onderzoek

Interne zonering

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Externe zonering

Het plangebied is gelegen in een gebied met een woonfunctie. Circa 60 meter en zuiden van het plangebied is Sportclub Doesburg gelegen. De VNG-brochure adviseert een richtafstand van 50 meter tot aangrenzende woningen (ten behoeve van het aspect geluid). Deze afstand wordt toegepast voor verlichte sportvelden. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak van de woonbestemming. Het dichtstbijzijnde bouwvlak is op circa 60 meter van de velden gelegen en ligt zodoende niet binnen de invloedssfeer van deze functie.

Daarnaast is ten zuiden van het plangebied, op circa 60 meter afstand, een cafetaria gelegen. Een dergelijke functie heeft conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 een richtafstand van 10 meter (op de aspecten geur, geluid en gevaar). De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak van de woonbestemming. Het dichtstbijzijnde bouwvlak is op circa 60 meter van het cafetaria gelegen en ligt zodoende niet binnen de invloedssfeer van deze functie.

Conclusie

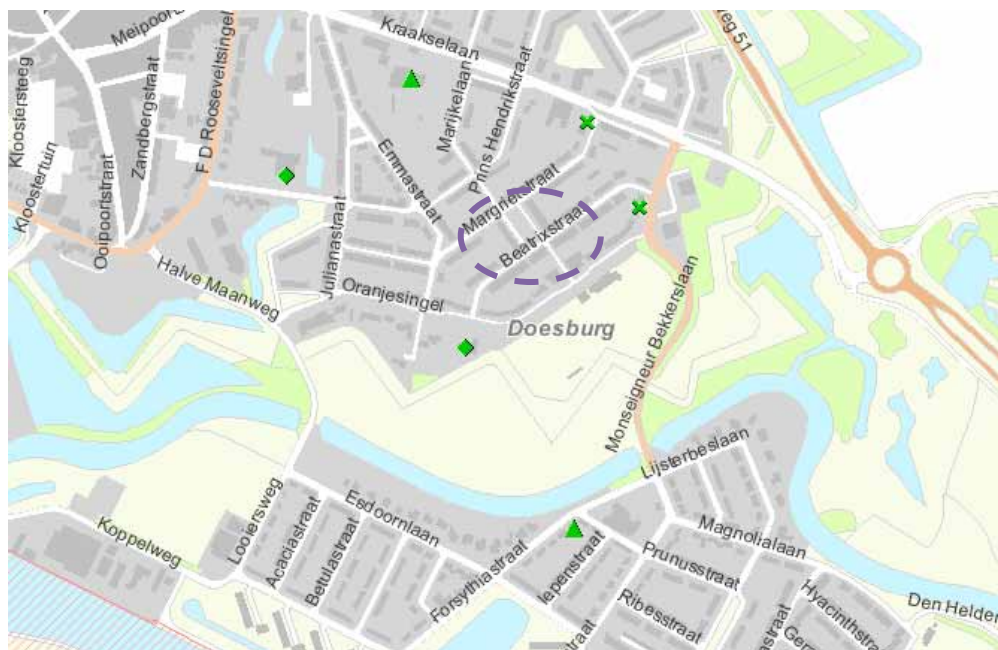
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

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.



Uitsnede risicokaart

bron:risicokaart.nl, 2011

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- 1 identificatie van risico's;
- 2 normstelling en toetsing aan normen;
- 3 indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006).

Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de omliggende wegen vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer).

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Nabij het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied is ook geen buisleiding aanwezig. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.3 Water

3.3.1 Beleid

Rijksbeleid

Rijk - Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen.

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). 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 onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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 plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'stedelijk gebied'. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden.

Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

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.

(concept)beleid gemeente Doesburg

Wateroverlast (door/vanuit de riolering)

Het risico op wateroverlast door of vanuit de riolering is afhankelijk van de frequentie van hevige neerslag en het hydraulische functioneren van de riolering. Het is (praktisch en financieel gezien) onmogelijk om de riolering zo groot te maken dat alleregenbuien probleemloos verwerkt kunnen worden. Maar het risico op wateroverlast kan wel beperkt worden. Bij haar ambitie voor wateroverlast maakt de gemeente onderscheid in "water-op-straat", wateroverlast en waterschade.

Ambitie wateroverlast

- "Water-op-straat" is acceptabel, mits beperkt in ernst en frequentie. Overal in Doesburg komt "water-op-straat" gemiddeld niet vaker voor dan 4 maal per jaar;
- Overal in Doesburg komt wateroverlast gemiddeld niet vaker voor dan eens per 2 jaar;
- Waterschade komt bij normale neerslaggebeurtenissen niet voor en is overal in Doesburg tenminste beperkt tot gemiddeld eens per 10 jaar;

- Zelfs bij extreme neerslaggebeurtenissen moet waterschade in alle gevallen beperkt van omvang blijven en zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor buien die gemiddeld eens per 50 of 100 jaar voorkomen.

Hierbij gelden de volgende definities:

- Er is sprake van "water-op-straat" als het waterniveau langer dan 5 minuten hoger staat dan de bovenkant van rioolputten of kolken. Gewone regenwaterplassen op straat zijn geen "water-op-straat".
- Er is sprake van wateroverlast als het waterniveau gedurende 20 minuten hoger staat dan 6 cm boven maaiveld (bij gemengde en hemelwaterriolering). Bij vuilwaterriolering is al sprake van wateroverlast zodra het afvalwater boven maaiveld komt.
- Er is sprake van waterschade als het waterniveau langer dan 4 uur boven maaiveld ligt, of als water over maaiveld woningen of gebouwen instroomt en daar fysieke schade veroorzaakt.

Strategie

De ambitie houdt in dat geen prioriteit wordt gegeven aan het voorkomen van "water op straat". "Water op straat" wordt acceptabel gevonden zolang dit niet leidt tot wateroverlast of schade. Om wateroverlast te beperken wordt de hydraulische capaciteit van de riolering getoetst met modelberekeningen (bui 08, T=2 jaar, conform Leidaard Riolering C3100).

Echter, om onnodige maatregelen te voorkomen, worden besluiten tot maatregelen tegen wateroverlast niet uitsluitend gebaseerd op modelberekeningen, maar ten minste getoetst aan metingen (MBS) en/of waarnemingen of meldingen.

In de planperiode wordt onderzocht waar water-op-straat tot ernstige schade of ongevallen kan leiden. Dit is onder andere afhankelijk van de weginrichting en hoogteverschillen. Om de schade bij zeer extreme neerslag te beperken kunnen (ook) bovengrondse maatregelen worden genomen. Waar de gemeente op de hoogte is van extra risico's worden burgers geïnformeerd, zodat zij (ook) zelf voorzorgsmaatregelen kunnen nemen.

In sommige gevallen wordt de overlast veroorzaakt door/vanuit het oppervlaktewater. Daarvoor worden verbeteringen getroffen door het waterschap.

Klimaatverandering

Het is de verwachting dat het aantal hevige neerslaggebeurtenissen toeneemt door klimaatverandering. Dit betekent dat ook het risico op wateroverlast toeneemt. De gemeente volgt deze ontwikkelingen en streeft ernaar bovenstaande ambities vol te houden, ook als dit extra capaciteit vraagt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

3.3.2 Situatie plangebied

Civicon heeft in een watertoets aangegeven wat de ruimtelijke gevolgen van de ontwikkeling van Zuidelijk Molenveld voor de waterhuishouding is^{3 4}. De ondergrond van het plangebied is een complex geheel en wordt beïnvloed door diverse factoren zoals de bodemgesteldheid, de aanwezigheid van oppervlaktewater en de riolering. Navol-

³ Civicon b.v. (15 februari 2011) Watertoets herstructurering Molenveld Zuid te Doesburg.

⁴ Civicon (4 november 2011) Bestemmingsplan Molenveld-Zuid te Doesburg; waterparagraaf.

gend worden, na een algemene beschrijving van het bouwplan en het verharde oppervlak, eerst de relevante waterhuishoudkundige aspecten onderscheiden. Vervolgens worden voor de relevante aspecten de specifieke doelen en maatstaven uitgewerkt.

Beschrijving bouwplan

Het bouwplan omvat de herstructurering van een deel van de bestaande woonwijk Zuidelijk Molenveld. De bestaande woningen in het plangebied worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het openbare gebied wordt daarbij heringericht.

De watertoetstabel

In de navolgende tabel is weergegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het plangebied relevant zijn. In de navolgende alinea's worden de relevante aspecten nader toegelicht.

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 ? 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?	Ja Ja 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 Ja Ja 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, tuinen aan water)?	Nee Ja

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?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	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

In de bestaande situatie is het plangebied overwegend verhard. Na realisatie van het bouwplan neemt het verhard oppervlak toe met circa 2.852 m². Het huidige verharde oppervlakte (daken en verhardingen in openbaar terrein) bedraagt 4.438 m², terwijl de verharde oppervlakte in de toekomstige situatie circa 7.290 m² bedraagt.

De bestaande wadi, gelegen ter plaatse van het Prins Bernhardplein, dient te worden heringericht. Na de herinrichting dient het Prins Bernhardplein als ontmoetingsplek van de wijk, waarin de wadi een prominente rol zal gaan spelen.

Het openbare gebied zal worden heringericht waarbij het hemelwater en vuilwater separaat zal worden ingezameld. Een gedeelte van het plangebied wordt al sinds 10 jaar het hemelwater separaat ingezameld en geïnfiltreerd in de bodem. Dit bestaande systeem zal in de nieuwe inrichting geïntegreerd en desgewenst uitgebreid worden. Voor het resterende gedeelte van het plangebied zal het afkoppelen van hemelwater voortgezet worden. De huidige wadi blijft een prominente rol vervullen voor het bergen en infiltreren van hemelwater. Echter de wadi zal daarbij wel geheel of gedeeltelijk heringericht worden zodanig dat dit gebied beter zal functioneren als gemeenschappelijke ontmoetingsplek. De kansen voor het afkoppelen van hemelwater zal daarmee optimaal worden benut.

Grondwateroverlast

De ondergrond van het plangebied is een complex geheel en wordt beïnvloed door diverse factoren zoals de bodemgesteldheid, de aanwezigheid van oppervlaktewater en de riolering.

Op basis van beschikbare informatie en uitgevoerde onderzoeken valt af te leiden dat ter plaatse van het plangebied een aaneengesloten pakket van klei aanwezig is met een dikte variërend van circa 0,50 tot 0,70 m. Dien ten gevolge zal de ondiepe grondwaterstroming ter plaatse van het plangebied overwegend horizontaal verlopen.

Op basis van uitgevoerde onderzoeken is geconstateerd dat er zich binnen het plangebied (periodieke) schijngrondwaterstanden manifesteren. Dit verschijnsel is te herleiden door de aanwezigheid van de storende kleilaag op een diepte 2,20 – 2,30 m-mv.

Voor het bouwen met kruipruimte is het gebruikelijk dat er een ontwateringsdiepte van 1,00 – 1,10 m-mv. wordt aangehouden. Dit in verband met dat er geen (grond)water in de kruipruimte mag staan.

Het maaiveld ter plaatse van het plangebied ligt op circa 11,00m+NAP, de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) binnen het plangebied ligt op circa 9,50 m+NAP.

Daarmee komt de ontwateringsdiepte op ongeveer 1,50 m wat ruimschoots voldoende is.

In de huidige situatie wordt grondwateroverlast ervaren ter plaatse van enkele bestaande woningen. Echter dit is terug te wijten aan niet waterdichte kelders en derhalve van bouwkundige van aard en niet relevant voor de toekomstige situatie.

Geconcludeerd kan worden dat voor de toekomstige situatie er feitelijk geen grondwateroverlast te verwachten is aangezien er voldoende ontwateringsdiepte aanwezig is.

Volksgezondheid

Het plangebied voorziet in de handhaving van de wadi. De functie van deze wadi is het bergen van hemelwater waardoor er een risico op verdrinkingsgevaar kan ontstaan. Om dit gevaar te beperken dient de tijd dat er water geborgen wordt zo kort mogelijk te zijn. Gebruikelijk is dat de wadi een maximale ledigingstijd heeft van 12 uur.

Ter beperking van het verdrinkingsgevaar dient de wadi ook voorzien te worden van flauwe taluds.

In de definitieve inrichting zal er naar gestreefd worden een groot gedeelte van de wadi te vervangen door ondergrondse tunnelelementen door de realisatie van de ontmoetingsplek. Dien ten gevolge zal het gevaar op verdrinking mogelijk helemaal kunnen komen te vervallen.

Toekomstig watersysteem

Het toekomstig watersysteem dient op basis van het voorgaande aan de volgende eigenschappen te voldoen:

- de maatgevende bergingseis is een statische berging van 20 mm voor “het verhard naar verhard oppervlak” en een statische berging van circa 95 mm ($T = 100 + 10\%$) voor de toename van het verhard oppervlak;
- de totaal benodigde statistische berging bedraagt 370 m³;
- de doorlatendheid van de bodem varieert van 1 tot 2 m/d, echter de doorlatendheid van de bodem onder de aangetroffen kleilaag is aanzienlijk hoger;
- de technische uitwerking van het toekomstig watersysteem (waterhuishoudingsplan) dient in overleg te gebeuren met de gemeente en waterschap.

3.3.3 Ruimtelijke gevolgen van de waterhuishoudkundige aspecten op het bouwplan

De (ruimtelijke) gevolgen voor het toekomstige bouwplan blijven beperkt tot de huidige locatie van de wadi. Deze locatie dient derhalve bestemd te worden voor boven- dan wel ondergrondse waterberging.

Bij de herinrichting van het openbare gebied zal een gescheiden systeem aangelegd worden waarbij hemelwater en vuilwater separaat wordt ingezameld. Het hemelwater zal daarbij over het gehele gebied geborgen dan wel geïnfiltreerd worden in de bodem. Dit laatste systeem heeft geen verdere ruimtelijke consequenties.

Bovengenoemde watertoets/waterparagraaf is uitgewerkt in een waterhuishoudingsplan⁵. Dit waterhuishoudingsplan is een nadere technische uitwerking van de wateraspecten en dient als basis voor de verdere civieltechnische uitwerking.

⁵ Civicon b.v. (23 januari 2012), Waterhuishoudingsplan Zuidelijk Molenveld te Doesburg.
Registratienummer: 2011-024 / R01-2011-024-D01

3.4 Flora en fauna

3.4.1 Algemeen

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 in januari 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁶.

3.4.2 Gebiedsbescherming

De quickscan flora en fauna toetst voornamelijk aan de Flora- en faunawet. Indien een plangebied in of nabij een gebied is gelegen dat tot de EHS behoort of onder de Natuurbeschermingswet valt, dient te worden bepaald of er een effect valt te verwachten. Bij een toetsing aan de Natuurbeschermingswet spelen vaak andere facetten mee, zoals de aanwezige doelsoorten en kernwaarden van het betreffende beschermde gebied.

Natura 2000

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 800 meter afstand ten noorden van de onderzoekslocatie. Het betreft het Natura 2000-gebied de uiterwaarden van de IJssel.

Ecologische Hoofdstructuur

De onderzoekslocatie ligt niet in of in de directe nabijheid van een kerngebied, verbingsgebied of verwevingsgebied, behorend tot de EHS. Het meest nabijgelegen EHS-onderdeel bevindt zich circa 170 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie. Het betreffen kern/natuurgebieden rond het zuidelijk en oostelijk deel van de stad en zijn aangewezen als model rietzanger en winde.

Gelet op aard van de ingreep, het realiseren van vervangende nieuwbouw in een bestaande woonwijk, en de ligging binnen de bebouwde kom zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied de Uiterwaarden van de IJssel niet te verwachten.

De onderzoekslocatie is buiten de EHS gelegen. Voor de EHS geldt dat er door de aard en de schaal van de ingreep binnen de huidige woonwijk geen negatieve effecten te verwachten zijn.

3.4.3 Soortenbescherming

Door de aanwezigheid van diverse typen beplantingen als solitaire bomen en tuinen met hagen en struwelen is de onderzoekslocatie geschikt voor verscheidene soorten broedvogels. Binnen de tuinen zijn mogelijk gemeenschappelijke slaapplekken aanwezig door het voorkomen van dichte begroeiingen als coniferen. Tijdens het veldbezoek zijn op enkele plekken huismussen waargenomen op de te slopen bebouwing.

⁶ Econsultancy (21 januari 2011), Quickscan flora en fauna Molenveld Zuid te Doesburg in de gemeente Doesburg.

Nesten van huismus zijn jaarrond beschermd. Het kan niet worden uitgesloten dat de soort broedt op de onderzoekslocatie. De bebouwing op de onderzoekslocatie is door de aanwezigheid van (uitstekende) dakpannen geschikt voor gierzwaluw om tot broeden te komen.

Verder zijn de woonhuizen en schuren deels toegankelijk voor algemene broedvogels.

De bebouwing op de onderzoekslocatie is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De onderzoekslocatie kan gebruikt worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

3.4.4 Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Over het algemeen kan schade aan niet jaarrond beschermde broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren.

Ten aanzien van jaarrond beschermde soorten en gemeenschappelijke slaappleatsen zijn, afhankelijk van de uitkomst van aanvullend onderzoek, mogelijk maatregelen noodzakelijk.

3.4.5 Nader onderzoek

Door Econsultancy is een aanvullend onderzoek flora en fauna⁷ uitgevoerd. Op basis van het aanvullend onderzoek is vastgesteld dat er drie paarverblijf/zwermplaatsen en een kraamverblijfplaats van minimaal 40 gewone dwergvleermuizen aanwezig zijn binnen de te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie. In de te slopen bebouwing zijn geen nestlocaties van gierzwaluw vastgesteld. Binnen de onderzoekslocatie zijn 7 nestlocaties en een gemeenschappelijke slaappleats vastgesteld van huismus. De beplanting zoals deze in de huidige situatie aanwezig is biedt schuilgelegenheid en voedsel voor huismus. Tijdens de veldbezoeken zijn er binnen de onderzoekslocatie enkele (één tot drie) foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen.

Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen zal de functionaliteit van het gebied voor vleermuizen en huismus behouden moeten blijven. Daarnaast is het van belang dat er zodanig wordt gewerkt dat schade aan de soorten wordt voorkomen. Indien er mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, worden overtredingen voorkomen. De maatregelen die worden uitgevoerd om overtredingen van de Flora- en Faunawet te voorkomen, dienen in ieder geval te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol/ activiteitenplan dat opgevolgd moet worden en op de locatie aanwezig dient te zijn ten tijde van de uitvoering van het project.

Het activiteitenplan⁸ is opgesteld en opgenomen in de bijlage.

⁷ Econsultancy (14 oktober 2011), Aanvullend ecologisch veldonderzoek Molenveld Zuid te Doesburg in de gemeente Doesburg.

⁸ Econsultancy (10 februari 2012), Activiteitenplan Zuidelijk Molenveld te Doesburg in de gemeente Doesburg

3.4.6 Conclusie

Het aspect flora en fauna hoeft, mits tijdig de benodigde maatregelen worden genomen, geen belemmering te vormen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

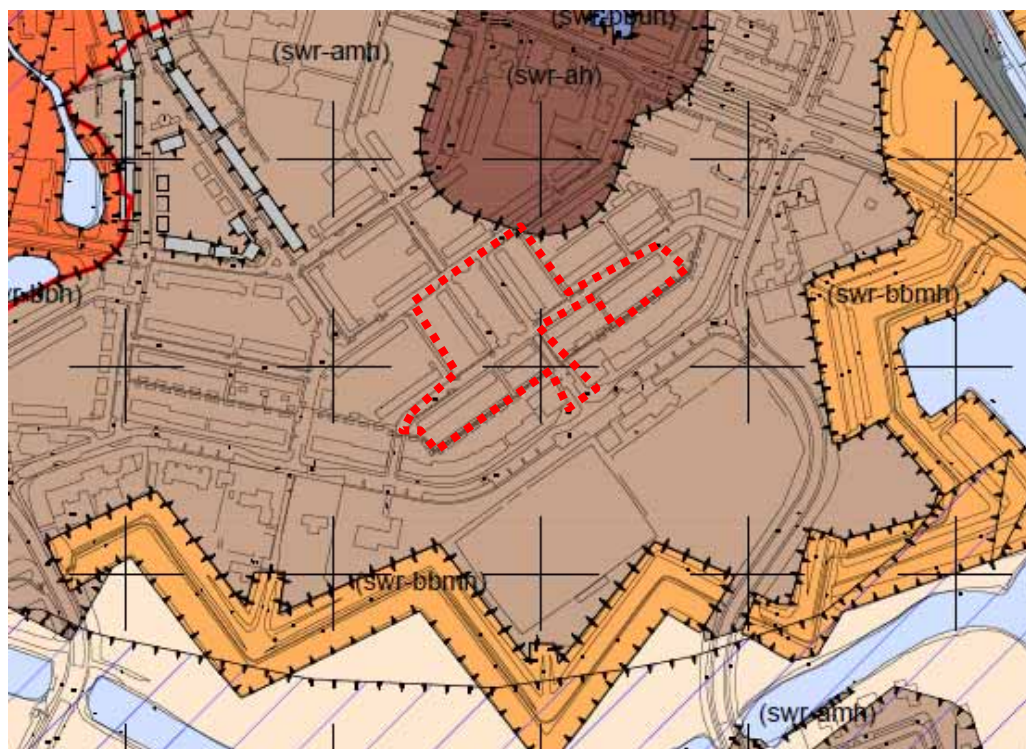
3.5 Cultuurhistorie - archeologie

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

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



fragment bestemmingsplan
Archeologie

(swr-bbmh)	specifieke vorm van waarde - bekende archeologische waarden binnenstad middelhoog
(swr-bbh)	specifieke vorm van waarde - bekende archeologische waarden binnenstad hoog
(swr-bbzh)	specifieke vorm van waarde - bekende archeologische waarden binnenstad zeer hoog
(swr-bbmh)	specifieke vorm van waarde - bekende archeologische waarden buitengebied middelhoog
(swr-bbuh)	specifieke vorm van waarde - bekende archeologische waarden buitengebied hoog
(swr-amh)	specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde middelhoog
(swr-ah)	specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde hoog
(swr-hij)	specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde historische ijsgelopen

De woningbouw wordt gebouwd op gronden met de bestemming “specifieke vorm van waarde - archeologische verwachtingswaarde middelhoog”. Ter plaatse van deze bestemming 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 archeologisch onderzoek vereist.

Onderzoek

Door Econsultancy is een archeologisch onderzoek⁹ uitgevoerd. Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat het plangebied op een rivierduin ligt, waaronder een zandige kleilaag voorkomt van de Laag van Wijchen en vervolgens grofzandige, vlechtende rivierafzettingen van de Formatie van Kreftenheye (Rijn-afzettingen).

Onder een geroerd pakket, welke mogelijk is opgebracht tijdens de aanleg van de huidige woningen (jaren '50 van de 20^e eeuw), is een (restant van een) esdek aangetroffen. Vooral ter plaatse van de onbebouwde terreindelen (tuinen) aan de Beatrixstraat is de bodemopbouw grotendeels intact. In het esdek zijn sporen/fragmenten van houtskool en een enkel klein fragment roodbakkerend geglaazuurd aardewerk waargenomen.

Betreffende de woonpercelen is alleen in het uiterst noordwestelijke deel van het plangebied de bodem diep verstoord, tot 170 cm -mv.

Ter plaatse van de huidige wadi lopen de verstoringen nog dieper door, als gevolg van de aanleg hiervan.

Het oorspronkelijke bodemprofiel zal een podzolbodem hebben betroffen, gezien de aangetroffen restanten hiervan binnen het zuidelijk/zuidoostelijk gelegen deel van het plangebied. Waarschijnlijk gekoppeld aan het ontstaan van de oude stadskern van Doesburg is binnen het plangebied een esdek zijn opgebracht, waarbij het oorspronkelijke podzolprofiel is opgemengd met het esdek.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de aangetroffen bodemopbouw uit rivierduinafzettingen bestaat, waaronder respectievelijk een laag zandige klei (Laag van Wijchen) en Pleistocene grofzandige, vlechtende rivierafzettingen (Formatie van Kreftenheye) voorkomen. Het oorspronkelijke bodemprofiel betreft een podzolbodem, welke grotendeels is vermengd met het esdek tijdens het opbrengen ervan. In het merendeel van het plangebied, betreffende de woonpercelen, is de bodemopbouw grotendeels intact en behoud daarmee zijn middelhoge archeologische verwachting voor resten daterend vanaf het einde van het Laat-Paleolithicum t/m de Romeinse tijd en hoge verwachting voor resten daterend uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. De kans blijft reëel dat er ter plaatse sprake is van een archeologische vindplaats. In het esdek zijn al sporen/fragmenten van houtskool en een enkel klein fragment roodbakkerend geglaazuurd aardewerk waargenomen.

⁹ Econsultancy (2011), Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plangebied Molenveld Zuid te Doesburg in de gemeente Doesburg. Rapportnummer: 10106091, 14 juni 2011.

Voor de wadi kan, op basis van de diepe waargenomen bodemverstoring, geconcludeerd worden dat archeologische waarden niet meer aanwezig zijn of niet meer in situ worden verwacht.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt door Econsultancy de aanbeveling gedaan om ter plaatse van de woonpercelen een vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. Dit om uit te sluiten of er binnen het plangebied wel of niet sprake is van een archeologische vindplaats.

In samenspraak met de gemeente Doesburg wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) ter plaatse van de assen van de oude en nieuwe bouwputten (één sleuf per bouwput). Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Doesburg. Het PvE is inmiddels goedgekeurd door het bevoegd gezag. Tevens worden als voorwaarden gesteld dat de sloop van de ondergrondse delen van de huidige bebouwing gepaard gaat zonder diepere bodemverstoring dan strikt noodzakelijk en, indien mogelijk, zonder gebruik van een tandenbak. Tevens mogen er geen bodemverstoringen plaatsvinden rondom de bouwputten (tuinen) dieper dan 30 cm -mv (afgezien van de vervanging van de bestaande kabelen leidingentracés en riolen).

Voor het terreindeel ter plaatse van de huidige wadi, waar het bodemprofiel diep verstoord is en waar dus geen archeologische waarden worden verwacht, wordt geadviseerd géén vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

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

De nieuw te realiseren woningen worden ingepast binnen de huidige wegenstructuur van Zuidelijk Molenveld. Aangezien het totaal aantal woningen in het plangebied afneemt van 76 woningen naar circa 41, zal de verkeersdruk afnemen. Hierdoor zal de verkeerssituatie rondom het plangebied met de realisatie van onderhavige ontwikkeling verbeteren.

Daarnaast zal het Prins Bernhardplein in het plangebied enkel door middel van een langzaamverkeersroute een verbinding maken met de Oranjesingel ten zuiden van het plangebied.

De nieuwe Beatrixstraat wordt een eenrichtingsweg, waarbij het inrijden plaatsvindt via de Mgr. Bekkerslaan en het uitrijden via de Oranjesingel.

3.6.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Dit project betreft herstructurering van bestaand stedelijk gebied.

Enkele rijen met woningen worden gesloopt, ter plaatse waarvan nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de openbare ruimte rondom het plangebied verbeterd. Het aspect 'parkeren' dient zich dan ook te focussen op de omgeving van het plangebied en niet enkel op de nieuw te realiseren woningen. Het uitgangspunt is daarbij dat de parkeersituatie zich rondom het plangebied moet verbeteren.

In de huidige situatie zijn er in en rondom het plangebied aan de Beatrixstraat en het Prins Bernhardplein circa 107 woningen aanwezig. In deze straten is daarbij momenteel ruimte voor circa 40 informele parkeerplaatsen. Van de 107 aanwezige woningen worden er in de toekomstige situatie 76 gesloopt en blijven 31 woningen behouden. Voor deze 76 te slopen woningen komen 41 nieuwe woningen in de plaats.

In de toekomstige situatie is een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per nieuw te realiseren woning afgesproken. Met de realisatie van circa 41 woningen, resulteert dit in een parkeerdruk van 66 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt de parkeersituatie voor bestaande woningen verbeterd, doordat de ambitie is gesteld om per woning minimaal 1 parkeerplaats te realiseren.

Navolgende afbeelding toont de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat voor de nieuw te bouwen woningen 11 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en 55 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de vorm van parkeerkoffers worden aangelegd. Dit zijn in totaal 66 parkeerplaatsen, zodat hier wordt voldaan aan de gestelde parkeernormering.

Ten aanzien van de 31 bestaande woningen rondom het plangebied worden 30 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, onder andere langs de Beatrixstraat. Naast de 30 formele parkeerplaatsen bevinden zich enkele informele parkeerplaatsen op eigen terrein welke niet in de parkeerbalans zijn opgenomen.

Zodoende wordt hier voldaan aan de gestelde ambitie van 1 parkeerplaats per woning, aangezien er minimaal 31 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor 31 bestaande woningen.



Toekomstige parkeersituatie

Bron: Sacon, 2011

3.6.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Onderhavig project wordt gerealiseerd in een samenwerking tussen de gemeente Doesburg en Stichting Woonservice IJsselland.

Met de nieuwbouw doet zich een uitgelezen mogelijkheid voor om de aangrenzende openbare ruimte op te waarderen. De gemeenteraad heeft hiervoor in juli 2010 een gelimiteerd bedrag beschikbaar gesteld. Daarnaast heeft de gemeente met Stichting Woonservice IJsselland afspraken gemaakt over de verder nog te maken kosten en afwikkeling ervan. Deze financieringsafspraken, maar ook allerlei andere afspraken

over de voorgenomen herontwikkeling staan vermeld in de in juli 2010 tussen partijen gesloten intentieovereenkomst. Op basis van een door partijen opgestelde gebieds-exploitatie (als bindende bijlage gevoegd bij de overeenkomst) is met succes een beroep gedaan op de provincie om voor dit project ISV-subsidie te verkrijgen. Aan het door de provincie in het vooruitzicht gestelde bedrag is als voorwaarde gekoppeld dat vóór 2013 minimaal de funding van de 1^e fase nieuwbouw moet zijn gerealiseerd. Naast de gemaximeerde bedragen van provincie en gemeente zal Woonservice een nagenoeg zelfde bedrag gaan investeren in de inrichting van de buitenruimte, waarmee het aanvankelijke financieringstekort volledig is afgedekt. Tussen Woonservice en gemeente zal in lijn met de gemaakte afspraken in de intentieovereenkomst een realisatieovereenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst zullen de eerdere afspraken gedetailleerder en – waar gewenst – nader worden uitgewerkt. Zo zullen de totale investeringskosten vollediger in beeld worden gebracht, waardoor duidelijk wordt welk deel van de kosten voor rekening komen van Stichting Woonservice IJssel-land.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

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 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden 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 toelatingsplanning. 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 toegestaan 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 Plaatselijke 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 de 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 gezien 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 beoogredenen, 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”, “Tuin”, “Verkeer”, “Verkeer - Verblijf” en “Wonen”.

Groen

De bestemming ‘Groen’ heeft betrekking op groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen centraal in het plangebied. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Wel is één podium, muziekkapel of een daarmee vergelijkbaar bouwwerk toegestaan.

Tuin

De bestemming ‘Tuin’ is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming ‘Wonen’, die zijn bestemd voor tuin. Op gronden met deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan waarvan de hoogte in de regels is gemaximaliseerd. Parkeren is hierbij nadrukkelijk niet toegestaan.

Verkeer

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een rotonde, rijbanen, voet- en fietspaden, bermen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Verkeer - Verblijf

De gronden met de bestemming ‘Verkeer - Verblijf’ zijn meer gericht op het verblijven in een gebied. Hier zijn bijvoorbeeld wegen, straten, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan, met bijbehorende bouwwerken. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wonen

Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn ter plaatse van de aanduiding ‘aaneengebouwd’ enkel aaneengebouwde woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ zijn enkel gestapelde woningen toegestaan. Binnen alle woningen mogen aan huis verbonden beroepen worden uitgeoefend.

Aan huis gebonden bedrijven zijn enkel na afwijking mogelijk. De gronden zijn daarnaast bestemd voor parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering van deze gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bij aaneengebouwde woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. De oppervlakte en bouwhoogte van deze bijgebouwen zijn gemaximeerd in de regels.

Bij gestapelde woningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen enkel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Ook hier zijn de afmetingen gemaximeerd in de regels. Bovendien zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 1,5 meter toegestaan op bijgebouwen, ten behoeve van het realiseren van een dakterras.

Ten behoeve van het gewenste stedenbouwkundig eindbeeld mogen dakkapellen aan de voorzijde van de eengezinswoningen niet worden gebouwd. Dit is geregeld met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakkapel uitgesloten'.

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 bewoners en andere belangstellenden, 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 betrokken bij onderhavige planontwikkeling, die tevens een overlegreactie heeft ingediend. De overlegreactie is in het plan verwerkt, in de vorm van een aangepaste waterparagraaf. Het waterschap heeft aangegeven in te stemmen met deze gewijzigde waterparagraaf.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.