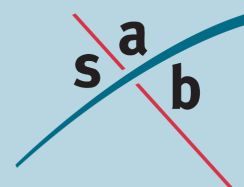


Bestemmingsplan

Gasthuishofje Doesburg

Gemeente Doesburg

Datum: 24 september 2015
Projectnummer: 120116.03
ID: NL.IMRO.0221.BPL13002HBI-VA02



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Huidige situatie	11
2.3	Toekomstige situatie	14
2.4	Conclusie	18
2.5	Tussenuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State	18
3	Haalbaarheid van het plan	20
3.1	Beleidskader	20
3.2	Milieuaspecten	27
3.3	Archeologie en cultuurhistorie	36
3.4	Verkeer en parkeren	37
3.5	Water	39
3.6	Flora en fauna	43
3.7	Economische uitvoerbaarheid	46
4	Juridische planopzet	47
4.1	Algemeen	47
4.2	Dit bestemmingsplan	48
5	Procedure	51
5.1	Informatieavonden	51
5.2	Vooroverleg	51
5.3	Zienswijzen	51

Bijlagen

- Bijlage 1: Ecopart B.V. 13 mei 2011, Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, Gasthuisstraat 21 t/m 29 en 49 (plangebied Gasthuishofje) Doesburg, projectnummer 15385;
- Bijlage 2: Ecopart B.V. 27 september 2011, Nader bodemonderzoek, Gasthuisstraat 21 t/m 29 (Plangebied Gasthuishofje) Doesburg, projectnummer 15435;

- Bijlage 3: Ecopart B.V., 25 november 2013, Akoestisch onderzoek parkeergarage, projectlocatie Gasthuisstraat 21 t/m 29 (Gasthuishofje), Doesburg, projectnr. 15699;
- Bijlage 4: Gemeente Zutphen, afdeling Archeologie, 25 mei 2011, Programma van Eisen, Doesburg Gasthuishofje, projectnaam (Db-)GHH;
- Bijlage 5: Ecopart B.V., 21 januari 2013, Geohydrologisch onderzoek en beknopt waterhuishoudkundig plan, projectnr. 15698;
- Bijlage 6: Regelink Ecologie & Landschap, 28 april 2011, Ecologische quickscan Gasthuisstraat 21 t/m 39, Doesburg, in het kader van de Flora- en faunawet, rapportnr. RA10213-01;
- Bijlage 7: Regelink Ecologie & Landschap, 17 oktober 2011, Soortgericht onderzoek Gasthuishof Doesburg, in het kader van de Flora- en faunawet, rapportnr. RA11125-01;
- Bijlage 8: Zienswijzennota bestemmingsplan Gasthuishofje Doesburg;
- Bijlage 9: Vaststellingsbesluit d.d. 26 juni 2014;
- Bijlage 10: Tussenuitspraak d.d. 20 mei 2015.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van Doesburg ligt het Gasthuishofje. Binnen dit hofje bevinden zich vijf provenierswoningen. De stichting die de woningen in eigendom heeft, de Gestichten van Weldadigheid, willen de zogenaamde provenierswoningen¹ vervangen. De woningen uit 1959 voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De Gestichten van Weldadigheid wil de bestaande woningen graag vervangen voor eigentijds bebouwing. Daarnaast zorgt de bestaande bebouwing ervoor dat het plangebied in twee afzonderlijke delen verdeeld zijn en minder verbonden en toegankelijk is.

Het programma voor de nieuwbouw bestaat uit het ontwikkelen van tien seniorenwoningen, waarvan twee in een bestaand gebouw ten zuiden van de provenierswoningen en acht in de nieuwe bebouwing. Parkeren zal plaats vinden in een parkeerkelder onder de nieuwbouw. In samenhang met deze ontwikkeling wordt ook de buitenruimte om de nieuwe bebouwing heringericht. De groene ruimte wordt vergroot en krijgt een meer openbaar en toegankelijk karakter. Hiermee wordt bijgedragen aan het toeristische routenetwerk van Doesburg. Daarnaast wordt de speeltuin opnieuw ingericht en wordt de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage ingepast.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad Doesburg' is de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

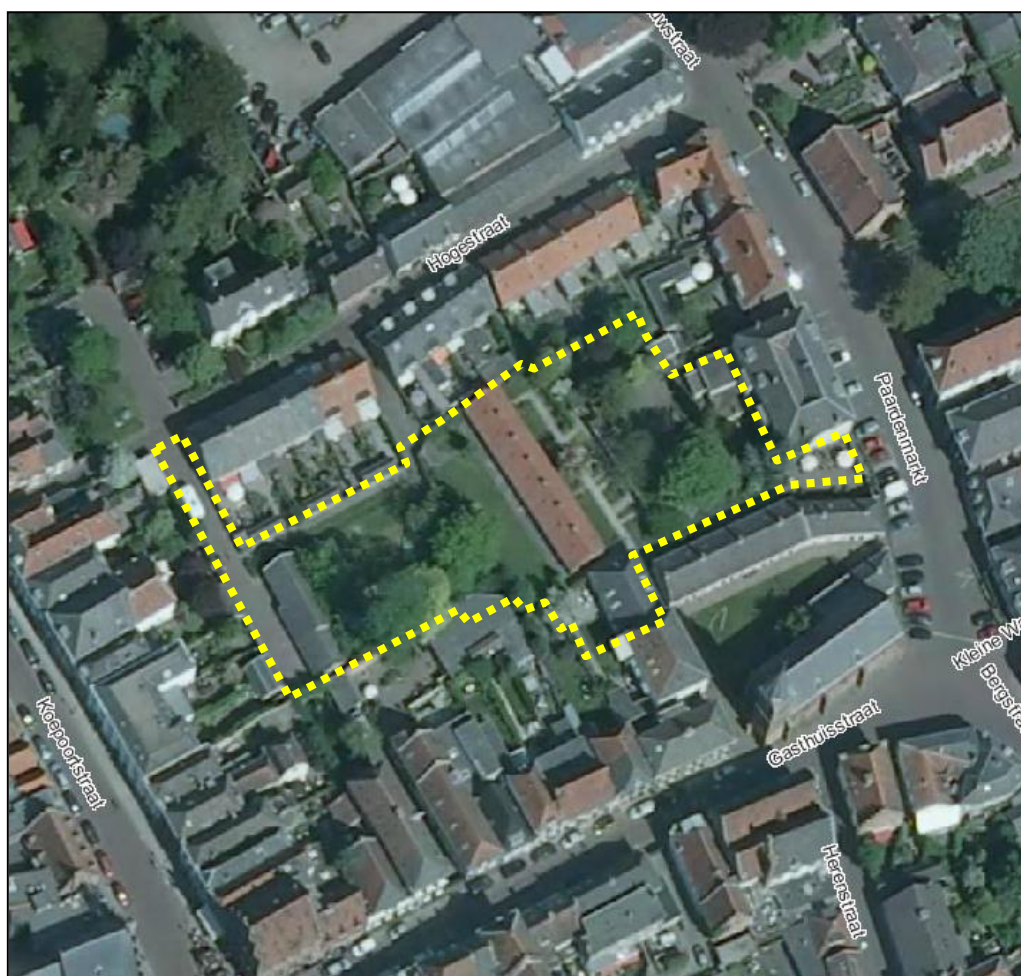
Het plangebied ligt in de kern Doesburg. Het plangebied is gelegen binnen het bouwblok van de woningen ingesloten door de Koepoortstraat, Gasthuisstraat, Paardenmarkt en Hoogestraat.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.

¹ Dit zijn woningen waar ouderen zich, in het verleden, voor een eenmalig bedrag inkochten, waardoor zij op hun oude dag van zorg, kost en inwoning waren verzekerd.



Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het plan 'Binnenstad Doesburg' van de gemeente Doesburg. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2010. Het plangebied kent de bestemmingen 'Groen', 'Tuin – Stadstuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. Voor de bestemming 'Wonen' zijn bouwvlakken opgenomen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Wonen' slechts vijf woningen toegestaan, terwijl het voornemen bestaat om tien woningen te realiseren. Daarnaast kunnen deze woningen niet binnen het huidige bouwvlak worden gerealiseerd en is de bebouwing deels binnen de bestemming 'Tuin – Stadstuin' geprojecteerd. De ondergrondse parkeergarage met in/uit-rit is eveneens niet mogelijk op grond van het vigerend bestemmingsplan.

Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad Doesburg'

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond door middel van een toets aan het beleidskader, de diverse milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Hoofdstuk 5 ten slotte gaat in op de resultaten uit de procedure.

2 Het plan

2.1 Historische ontwikkeling

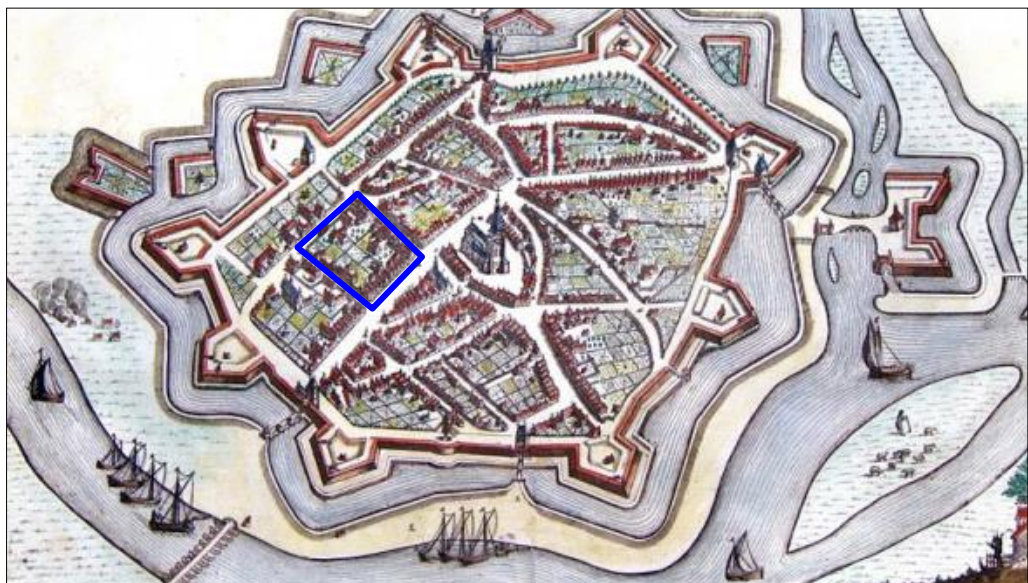
2.1.1 *Ontstaansgeschiedenis Doesburg*

De stad Doesburg is ontstaan op een rivierduin bij plek waar de riviersystemen van de Oude IJssel en de Gelderse IJssel samenvloeien. Deze hoge, droge plek in een natte omgeving vormt het westelijke uiteinde van de rivierduinrug, die de Oude IJssel in Nederland aan de noordzijde begeleidt. Hierover voert al eeuwen een handelsroute tussen het Duitse achterland en Holland. Omdat deze route bij Doesburg de IJssel kruist was de ligging van Doesburg strategisch. Omstreeks het jaar 1000 was sprake van een permanente bewoning en van een agrarische nederzetting. Vanaf 1237 kan, door het toekennen van stadsrechten aan Doesburg, gesproken worden over een (vesting)stad waarvan de kern toentertijd omgrensd werd door de huidige Windmolenstraat, Koepoortstraat, Boekholtstraat en Kloosterstraat. De contouren van de huidige binnenstad ontstonden in 1343, toen graaf Reinout I, na een verwoestende overstroming, toestemming gaf om de stad 'uit te leggen' en van nieuwe muren, poorten en grachten te voorzien. De oudst bekende afbeelding van de stadsplattegrond stamt uit 1560 van de hand van Jacob van Deventer.

Binnen de ovaal van de 16^e eeuwse stadsmuren zijn het laat-middeleeuwse straten- en bebouwingspatroon nog zeer goed herkenbaar. De binnenste vestinggordel daarentegen heeft een aantal veranderingen ondergaan.

2.1.2 *Historische ontwikkeling Gasthuishofje*

Het Gasthuishofje behoort tot de zeer oude complexen van Doesburg. Het is onderdeel van een bouwblok met de Gasthuiskerk als hoeksteen. De exacte stichtingsdatum van het gasthuis is onzeker. In de literatuur wordt ervan uitgegaan dat het gasthuis kort na 1337 is opgericht. In de navolgende afbeelding is het bouwblok met een blauw kader weergegeven. In een volgende afbeelding is een uitvergroting van de kaart opgenomen.



Historische kaart Doesburg 1654



Uitvergroting historische kaart Doesburg 1654

De voorgaande kaart maakt duidelijk dat de rooilijnen van het bouwblok in ieder geval uit halverwege de 17^e eeuw stamt en wellicht nog vroeger. De belijning is daarna niet meer van plaats veranderd. De bouwblokken in de binnenstad van Doesburg kenmerken zich door onbebouwde binnenterreinen. Vroeger waren hier stadstuinen van burgers en stadsboeren. Ook trof men er speciale functies als een weeshuis of een gasthuis (zoals in dit geval) aan.

Niet alle zijden zijn van het bouwblok zijn even belangrijk. Er is een hiërarchie van Straten in de volgende volgorde: Koepoortstraat, Gasthuisstraat, Paardenmarkt en Hoogestraat. Deze laatste is echt een ondergeschikte straat. Het bouwblok is aan drie zijden volledig bebouwd. Aan de kant van de Paardenmarkt heeft het een half open karakter.

Uit de historische kaarten van 1811 en 1832, blijkt dat de rooilijn nog steeds hetzelfde is. Wel is in het bouwblok de bestemming 'caserne' aangegeven, wat kennelijk de toenmalige bestemming van het binnenterrein was.



Historische kaart Doesburg 1811



Historische kaart Doesburg 1832

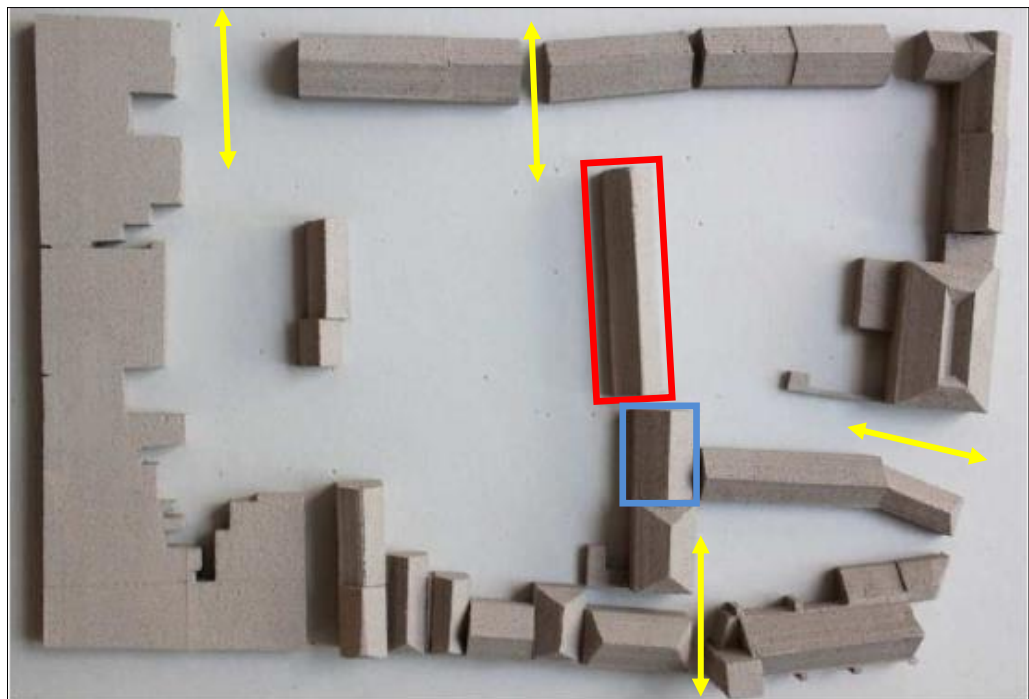
De kadastrale situatie van 1867 laat zien dat Doesburg zich dan bevindt in een 'ruime jas' van vestingwerken. Daarbinnen is op dat moment nog nauwelijks sprake van bouwactiviteit, niet binnen de oude vesting, en al helemaal niet binnen het bij de vesting getrokken gebied. Mogelijk is het bouwblok waarvan het Gasthuishofje deel uitmaakt toen wat intensiever bebouwd geweest.



Historische kaart Doesburg 1867

2.2 Huidige situatie

Op de navolgende afbeelding wordt de huidige situatie van het plangebied en haar omgeving (het bouwblok Koepoortstraat, Gasthuisstraat, Paardenmarkt en Hoogestraat) schematisch weergegeven. De te slopen provenierswoningen zijn met een rood kader weergegeven. Het te verbouwen gebouw heeft een blauw kader en de doorgangen van het binnenterrein naar de omliggende wegen zijn met een gele pijl aangegeven.



Schematische weergave huidige situatie plangebied (bron: Dick Pouderoyen architect)

De bebouwing in het bouwblok is straatgericht. Het binnenterrein is ingedeeld met private ommuurde tuinen. De Gasthuiskerk (zuidoostelijk deel van het bouwblok) is als zelfstandig object even uit de rooilijn geplaatst. Het binnenterrein heeft een semi-openbaar karakter: openbaar omdat het hofje in principe tot het stratenplan behoort, en de woningen er met hun voorzijde op uitzien, maar ook enigszins privé, omdat de ruimte (althans vroeger) afsluitbaar was.

Aan de noordzijde is vóór WO II en in de 70^e jaren een moderne invulling met rijtjeswoningen gemaakt. Daarop sluit één rijtje in de wederopbouwperiode aan, dat het binnenterrein middendoor deelt. Dit zijn de te slopen provenierswoningen. Ondanks de zorgvuldige detaillering van de buitenruimte – zoals overigens gebruikelijk in de wederopbouwtijd – schept het betreffende rijtje verwarring voor wat betreft de betekenis van de buitenruimte eromheen.

Oorspronkelijk was er sprake van zeven provenierswoningen die waren uitgevoerd als één bouwlaag met een kap. In 1977 is een plan voor herindeling gemaakt, waarbij de woningen werden samengevoegd. De laatste enkele woning heeft een entree aan de kopse kant van het blok gekregen. Daarmee werd het aantal woningen verminderd naar vijf woningen. De herindeling heeft de levensduur van deze woningen verlengd, maar bouwtechnisch niet wezenlijk verbeterd.

Het verschil in de datering van de bebouwing is weergegeven in de navolgende afbeelding.



Bebouwing 1850 (rood) en 1925-1950 (roze) (bron: Dick Pouderoyen architect)

Het Gasthuishofje is bereikbaar via poorten aan weerszijden van de Gasthuiskerk. De hofwoningen hebben ook een deur aan het 'steegje' aan de noordkant, bereikbaar via een aparte poort vanaf de Paardenmarkt. Dit groene steegje vormt tevens de toegang tot het ongeveer haaks daarop staande rijtje provenierswoningen. Tegenover dit rijtje staan de bijbehorende bergingen. Samen met de bergingen vormen de voorgevels van het rijtje op hun beurt een groen pad. Het pad en de genoemde groene steeg zijn via een smalle doorgang verbonden met het hofje. Aan de andere zijde van de woningen zijn terrassen aangelegd, die uitzien op een groene wat onbestemde speeltuin. De speeltuin is afgescheiden van de ruimte rondom de overige woningen door een hoge muur. Ten oosten van de speeltuin bevinden zich zes garageboxen. De garageboxen en de speeltuin zijn bereikbaar via de Hoogestraat.

Het gehele binnenterrein is opgedeeld in verschillende ruimtes die niet met elkaar verbonden zijn en daardoor slecht toegankelijk zijn.

De navolgende afbeeldingen geeft een impressie van de huidige situatie van de provenierswoningen en de omliggende buitenruimte van het gasthuishofje.



Huidige situatie te slopen woningen en buitenruimte

2.3 Toekomstige situatie

De Gestichten van Weldadigheid hebben het initiatief genomen om de provenierswoningen met bijbehorende schuurtjes te slopen en te vervangen door een nieuwe, aan de tijd aangepast, woongebouw met acht wooneenheden. Ten zuiden van de provenierswoning staat een gebouw. Deze wordt verbouwd tot twee woningen. Hierbij wordt de bouwhoogte van het gebouw in oorspronkelijke staat teruggebracht. Het parkeren wordt opgelost met de aanleg van een ondergrondse parkeergarage onder het nieuw te bouwen woongebouw. De ontsluiting vindt plaats aan de noordwestzijde van het bouwblok via de Hoogestraat.

De sloop en nieuwbouw bieden de mogelijkheid om de stedenbouwkundige situering van het binnenterrein te verbeteren. De bebouwing en de buitenruimte zijn in samenhang ontworpen. Door beperkte hoogbouw toe te passen, wordt het bebouwd oppervlak geconcentreerd. Door de compacte bouw, het terugleggen van de bebouwingslijn van de nieuwbouw en de sloop van enkele muren, ontstaat er ruimte voor verbindingen tussen de, momenteel, sterk opgedeelde ruimten. De nieuwe bebouwing komt daardoor in een open groene ruimte te staan en vormt geen afscheiding meer.

Daarnaast wordt het speelterrein ten westen van het nieuwe woongebouw bij de ontwikkeling betrokken. Daarmee kan er een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan het gehele Gasthuishofje. De woningen aan de Paardenmarkt 2-4 behoren ook tot het eigendom van de Gestichten. De tuingedeeltes worden eveneens bij de ontwikkeling betrokken.

De navolgende afbeelding geeft een schematische weergave van de toekomstige situatie in het plangebied weer. Het nieuwe woongebouw met acht woningen is met een groen kader weergegeven en het te verbouwen gebouw waarin twee woningen worden gerealiseerd is aangeduid met een blauw kader.



Schematische weergave toekomstige situatie plangebied (bron: Dick Pouderoyen architect)

De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het inrichtingsplan voor de buitenruimte weer. Hierop is te zien dat de verschillende ruimtes rondom het nieuw te bouwen gebouw met elkaar verbonden zijn. De hellingbaan van de entree naar de ondergrondse parkeergarage is eveneens weergegeven. De meest noordelijke bestaande garagebox wordt gesloopt. Hierdoor ontstaat meer ruimte om de draai vanaf de Hoogestraat richting de nieuwe parkeergarage te kunnen maken.



Inrichtingsplan buitenruimte, SAB

Het nieuwe woongebouw wordt uitgevoerd met twee lagen en een kap. De goothoogte van het gebouw bedraagt circa 6 meter en de bouwhoogte circa 12 meter.

De navolgende afbeeldingen geven de rechter- en linker zijgevel van het nieuwe woongebouw weer. Daarnaast het verbouwde gebouw weergegeven.



Rechterzijgevel nieuw te bouwen woongebouw en te verbouwen gebouw



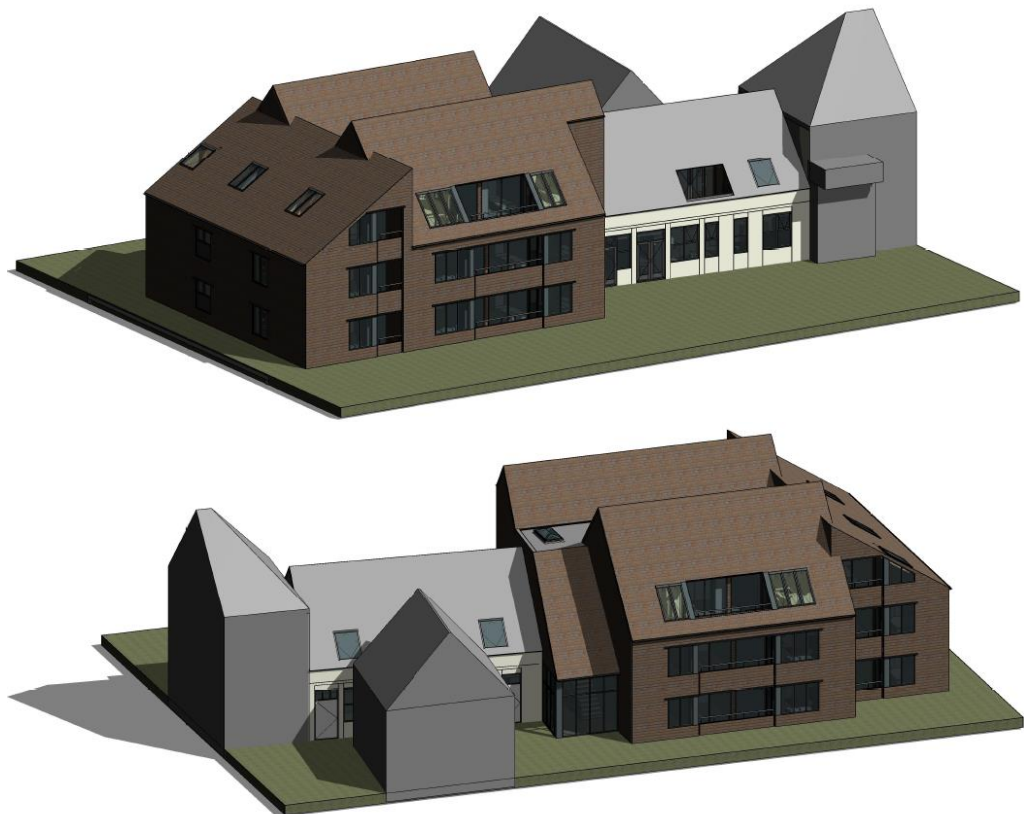
*Linkerzijgevel nieuw te bouwen woongebouw en te verbouwen gebouw
(bron: Dick Pouderoyen architect)*

De navolgende afbeelding betreft een archieffoto van het gasthuishofje. Hierop is de oorspronkelijke bouwhoogte van het te verbouwen gebouw weergegeven. De bouwhoogte van het gebouw wordt in oorspronkelijke staat teruggebracht.



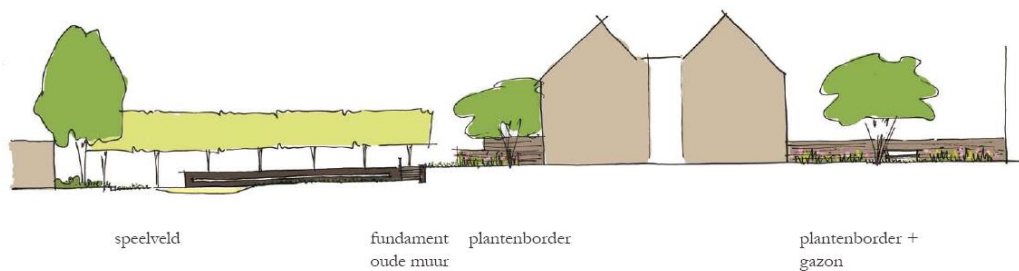
Archieffoto bouwhoogte bestaande bebouwing te verbouwen gebouw

De navolgende afbeeldingen geven een vogelvluchtweergave van het nieuwe woongebouw en het te verbouwen gebouw weer. Hierop is te zien dat het nieuw te bouwen gebouw qua bouwhoogte aansluit bij de omliggende bebouwing.



*Vogelvluchtimpresie nieuw te bouwen woongebouw en te verbouwen gebouw
(bron: Dick Pouderoyen architect)*

In samenhang met de ontwikkeling van de nieuwbouw is door SAB een inrichtingsplan opgesteld voor de buitenruimte van het Gasthuishofje. Hierbij gaat het om de herinrichting van de buitenruimte rondom de woningen en de speelvoorziening. De navolgende afbeelding geeft het inrichtingsplan met dwarsdoorsnede weer. Door de compacte vorm van de bebouwing, het vergroten van de groene ruimte door het weghalen van hoge muren en betrekken van een aantal omringende tuinen, staat het nieuwe gebouw als het ware in het Gasthuishofje. Er ontstaat nu ruimte om invulling te geven aan het oorspronkelijke groene karakter van de karakteristieke binnenterreinen van Doesburg. Het Gasthuishofje wordt als een samenhangend geheel van bebouwing en groene ruimte ontworpen. Vanuit de omliggende straten is het binnenterrein toegankelijk. De speeltuin wordt heringericht en door het verlagen van de muur aan de oostzijde daarvan wordt de nieuwbouw betrokken bij het geheel. De speeltuin komt daardoor meer in het zicht te liggen. De entree van de parkeergarage wordt afgeschermd van de speeltuin zodat kinderen veilig kunnen spelen. Rondom de nieuwbouw worden openbaar toegankelijke tuinen aangelegd. Bestaande waardevolle bomen worden waar mogelijk opgenomen in de inrichting van de buitenruimte.



Inrichtingsplan en dwarsdoorsnede buitenruimte, SAB

2.4 Conclusie

Met de uitvoering van dit plan worden de verouderde woningen gesloopt en hiervoor in de plaats worden eigentijdse woningen gerealiseerd. Ten zuiden van de verouderde woningen staat een gebouw. Deze wordt verbouwd tot twee woningen. Hierbij wordt de bouwhoogte van het gebouw in oorspronkelijke staat teruggebracht.

De sloop en nieuwbouw bieden de mogelijkheid om de stedenbouwkundige situering van het binnenterrein te verbeteren. Door beperkte hoogbouw toe te passen, wordt het bebouwd oppervlak geconcentreerd. Dit biedt mogelijkheden om het Gasthuishofje een meer openbaar en toegankelijk karakter te geven. Hiermee wordt bijgedragen aan het toeristische routenetwerk van Doesburg. Daarnaast wordt het speelterrein ten westen van het nieuwe woongebouw heringericht en worden enkele omliggende tuinen bij de ontwikkeling betrokken.

Doordat een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd zal de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied zal afnemen. De bewoners van de vijf bestaande woningen parkeren namelijk niet op eigen terrein maar in de omgeving.

Er worden enkele muren afgebroken om meer ruimte te creëren. Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied en wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het plangebied en haar naaste omgeving.

2.5 Tussenuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Bij beslissing van 20 mei 2015, nummer 201406736/1/R1, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan in de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Gasthuishofje, zoals dat is vastgesteld op 26 juni 2014.

De Afdeling heeft overwogen dat de raad van de waarde van de binnentuin en de wijze waarop in het licht van het gemeentelijk beleid de inrichting daarvan dient te worden vormgegeven van doorslaggevende belang acht voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. De raad heeft echter onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de inrichting van de binnentuin zoals neergelegd in het inrichtingsplan in het plan is gewaarborgd. Ten aanzien van de bebouwing heeft de Afdeling overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de nieuwbouw ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij is meegewogen dat de raad het van belang acht dat bij de verdere uitwerking van het voorgestelde bebouwingsbeeld de nieuwbouw een ingetogen uitstraling krijgt met de uitstraling van twee bouwlagen en een kap, waarbij alle toevoegingen zoals balkons en galerijen, intern zijn opgelost. Echter, deze vormgeving is onvoldoende verzekerd in het bestemmingsplan. Gelet op het bovenstaande was de Afdeling van oordeel dat het bestemmingsplan is vastgesteld in strijd met artikel 3.1 van de Wro.

De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen binnen 20 weken na verzending van de uitspraak dit gebrek te herstellen. Daaraan is als volgt invulling gegeven.

Voor de borging van het inrichtingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Het inrichtingsplan, zoals dat is gepresenteerd in pa-

ragraaf 2.3 van voorliggend bestemmingsplan, betrof een schetsontwerp. Dit schetsontwerp geeft richting aan de mogelijke invulling van de binnentuin en geeft aan dat er een open ruimte ontstaat met een groen karakter. Immers, deze elementen waren van belang om het gehele plan ruimtelijk aanvaardbaar te laten zijn. Dit is ook de basis geweest van de regeling zoals die nu is opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de inrichting conform dit schetsontwerp is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels, maar om niet gehouden te zijn tot strikte nakoming van dit plan is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van dit inrichtingsplan. Uiteraard is het behouden van het open en groene karakter van de ruimte als één van de voorwaarden waaraan getoetst moet worden opgenomen. Tevens moet de rationele hoofdopzet van het inrichtingsplan behouden blijven, zodat de uitstraling van de binnentuin evenmin wordt aangetast. Tot slot is een zone aangeduid, welke niet mag worden aangepast. Hier dient de groenzone te blijven gehandhaafd overeenkomstig het inrichtingsplan als afscheiding met de nabijgelegen percelen.

Voor de borging van de vormgeving van het nieuwe woongebouw, zijn de bouwregels in samenhang met de verbeelding aangepast. Zo is de vorm van het bouwvlak afgestemd op de vorm van het woongebouw, zijn minimale en maximale goot- en bouwhoogten opgenomen, is de kapvorm van het asymmetrische dak vastgelegd en is de nokrichting voorgeschreven. Tot slot is in de bouwregels opgenomen dat toevoegingen als balkon of galerij inpandig dienen te worden gerealiseerd. Op deze wijze is invulling gegeven aan de opdracht om de beoogde vormgeving van het gebouw te waarborgen.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleidskader

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kader stellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing aan het rijksbeleid

In het plan worden vijf verouderde woningen gesloopt, hiervoor in de plaats worden in totaal tien woningen gerealiseerd. Per saldo is er sprake van een toevoeging van vijf woningen. De extra woningen zijn afgestemd op de regionale woningbehoefte van de

Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

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

Op grond van het streekplan Gelderland 2005 behoort het plangebied tot het bebouwd gebied. In het provinciale 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 nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- 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 provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering/transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'verstedelijking' en 'wonen' relevant.

Voor 'verstedelijking' geldt dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan (artikel 2.2):

- a binnen bestaand bebouwd gebied,
- b binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- c binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- d binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- e binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Het plangebied valt binnen het bestaand bebouwd gebied, daarmee is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen toegestaan.

Ten aanzien van 'wonen' is in de verordening bepaald dat de in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen (artikel 3).

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben 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 woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor 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 zijn tot stand gekomen 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 op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of 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 huurwoningen en woningen in het betaalbare

segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

De gemeente Doesburg valt onder de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven worden, zullen de stadsregio, de gemeenten binnen de regio en de in de regio werkzame woningcorporaties zich gezamenlijk met de provincie ten aanzien van het regionaal woonprogramma 2010-2019 te richten op:

- verhouding huur-koop: 26% van de nieuw te bouwen woningen in de huursector realiseren;
- betaalbare woningen: 37% van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare segmenten (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) realiseren;
- nultredenwoningen: 40% van de woningbehoefte invullen als nultredenwoning;
- totaal aantal toe te voegen woningen: in de periode 2010-2019 in de Stadsregio Arnhem - Nijmegen er een behoefte is geconstateerd van 26.000 woningen netto toe te voegen, exclusief de direct te vervangen onttrekkingen. De gemeenten gaan voor voldoende plancapaciteit, rekening houdend met een planuitval van 30%. Dit komt neer op een totale netto plancapaciteit van circa 33.800 woningen;
- verfijning regionale opgave: de gemeenten geven verder invulling aan de stadsregionale opgave met bijbehorende fasering;
- woningbouw korte termijn: eind 2009 een lijst opstellen van de uit te voeren projecten, als basis voor de minimaal te realiseren woningbouw in de jaren 2010, 2011 en 2012.

Toetsing provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het provinciaal beleid omdat sprake is van herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Met het plan worden vijf bestaande woningen gesloopt en hiervoor in de plaats worden tien nieuwe huurwoningen voor senioren gerealiseerd. De woningen zijn gelijkvloers en het woongebouw waar de woningen zich in bevinden is uitgerust met een lift, waardoor er sprake is van nultredenwoningen. Hiermee wordt aangesloten op de uitgangspunten van het regionaal woonprogramma.

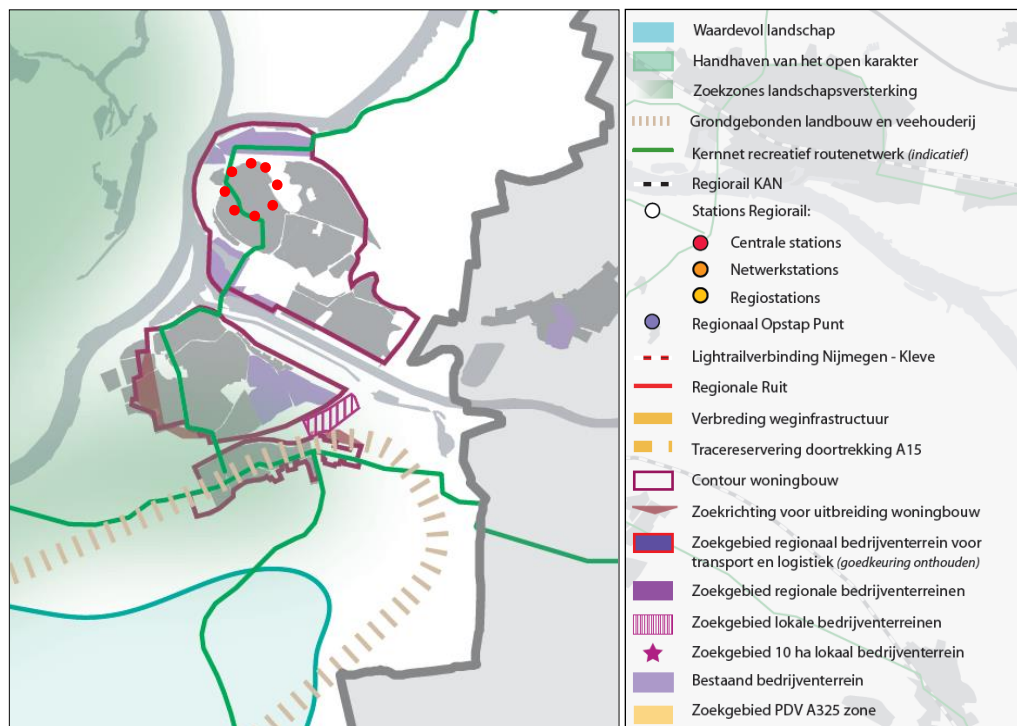
3.1.3 Regionaal beleid

Regionaal plan Stadsregio 2005-2020

De gemeente Doesburg heeft zich aangesloten bij de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Voor de stadsregio is een uitwerking van het streekplan gemaakt in het Regionaal plan 2005-2020 van de regio Arnhem- Nijmegen. Het Regionaal Plan wil burgers en bedrijven aan de regio binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven', het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Deze hoofddoelstelling kan naar vier ontwikkelingsthema's worden onderscheiden:

- economie: het versterken van het economisch vestigingsklimaat in (inter)nationaal perspectief, waarbij de potenties van de stuwende werkgelegenheid worden uitgebuit;
- mobiliteit: het verbeteren van de bereikbaarheid in het regionale kernnet van (snel)wegen en openbaar vervoer, waarbij de mobiliteit per auto, trein, bus en fiets beter met elkaar worden geïntegreerd;

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



Uitsnede uit plankaart Regionaal Plan met aanduiding plangebied

Het plangebied ligt binnen de contour woningbouw. Binnen deze contour bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen.

De regio moet gaan voorzien in meer kwaliteit en een grotere variatie in woonmilieus in stad en land. Dit moet onder andere worden bereikt door het uitgangspunt 'ruimtelijke differentiatie als kwaliteitsimpuls'. Het gaat hierbij om een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus die aansluit op de wensen en eisen van de huidige en toekomstige inwoners van de regio. Opgave is het vergroten van verschillen in woonmilieus, woningtypen (prijsniveau, huur/koop, etc.), voorzieningen, omgeving en bereikbaarheid op regionale schaal, waarbij doelgroepen, zoals de midden en hogere inkomensgroepen, ouderen en starters worden bediend. Ruimtelijke differentiatie, evenwichtige bevolkingsopbouw en leefbaarheid staan centraal in de transformatie van stad en dorp.

Toetsing regionaal beleid

In dit plan worden vijf woningen gesloopt die bouwtechnisch niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen. Hiervoor in de plaats komen tien huurwoningen voor senioren. Hiermee wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus. Daarnaast wordt het binnenterrein heringericht waarbij een meer openbaar karakter wordt gecreëerd. Hierdoor wordt het binnenterrein betrokken bij de structuur en beleving van Doesburg. Met het plan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Doesburg

De structuurvisie Doesburg is vastgesteld op 25 juni 1998. De structuurvisie is opgesteld om te anticiperen op en sturing te geven aan ruimteclaims van diverse sectoren (o.a. wonen, werken en groen). De structuurvisie vormt het kader waarbinnen alle ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente worden beoordeeld en op elkaar worden afgestemd.

De binnenstad is van belangrijke cultuurhistorische waarde. Voorkomen moet echter worden dat de wens het historisch erfgoed te behouden, uitmondt in een starre conservering, waarmee de binnenstad tot museaal gegeven vervalt. De binnenstad is vooral ook een economische motor, met onder andere de centrumfuncties, (culturele) activiteiten, winkels en overige recreatieve en toeristische attracties.

Verdere ontwikkeling van een vitaal en bruisend stadshart in een rijke historische context is het uitgangspunt voor verdere planvorming. Om de kwaliteit van de binnenstad te behouden en te versterken moet voortdurend geanticipeerd worden op veranderingen op diverse terreinen. Dit vergt een beleid dat uitgaat van een dynamisch beheer en dat is gericht op ontwikkeling en versterking.

De openbare ruimte draagt sterk bij tot de middeleeuwse sfeer van de binnenstad. De inrichting van de openbare ruimte (pleinen, bestrating, verlichting, luifels en reclame en openbaar groen) wordt afgestemd op het historische karakter.

De dynamiek van de binnenstad wordt voor een groot deel bepaald door de sterke mate van menging van functies. Voorkomen dient te worden dat een of meer functies (delen van) de binnenstad gaan domineren, waardoor een eenzijdige opbouw kan ontstaan. Het in balans houden van de 'cocktail' van de functies is het uitgangspunt bij verdere centrumontwikkeling. Het beleid richt zich vooral op het scheppen van gunstige voorwaarden voor behoud en ontwikkeling van een hoogwaardig voorzieningenapparaat.

Afstemming van de woonfunctie van de binnenstad (regulering woningsplitsing en functieverandering) met het functioneren van de detailhandel vormt een essentie onderdeel van modern centrummanagement.

Kadernota Cultuurhistorie (2006)

In de Kadernota Cultuurhistorie is het integrale beleid van de gemeente ten aanzien van cultuurhistorie opgesteld. De gemeente Doesburg wil haar hoge cultuurhistorische waarde behouden en versterken door middel van een doelmatig en rendabel beleid. De gemeente heeft een grondgebied met een hoge cultuurhistorische waarde en ziet deze waarde als belangrijke kwaliteit. Deze waarde moet worden behouden of ontwikkeld worden, waarbij rekening gehouden wordt met de identiteitswaarde en het economische nut. De gemeente streeft hierbij naar een breed draagvlak. In de Kadernota geeft de gemeente weer welke maatregelen er nodig zijn en welke prioriteiten de gemeente hierin stelt.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2011

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2011 vormt de basis voor het kwaliteitsbeleid van de gemeente voor de publieke ruimte. Ambities voor verschillende beleidsterreinen worden in deze nota op een eenduidige en samenhangende wijze weergegeven, zoals voor:

- welstand en architectuur;
- monumenten, archeologie en bouwhistorie;
- inrichting en beheer openbare ruimte;
- landschap en stedenbouw;
- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gelegen binnen het deelgebied 'Binnenstad'. De binnenstad van Doesburg, gelegen binnen de vestinggordel, is een gebied met een eigen karakter. De huidige plattegrond van de binnenstad vertoont grote gelijkenis met die uit de tweede helft van de zestiende eeuw. De binnenstad kan worden gezien als één samenhangend historisch bouwwerk van straten, pleinen, bebouwing, tuinen etc.

Binnen het deelgebied 'Binnenstad' valt het plangebied in het gebied 'De Tuinen'. Vanaf de hoofdstraten lijkt het alsof de binnenstad heel dicht is bebouwd. In werkelijkheid liggen er achter de panden nog royale onbebouwde binnenterreinen. Vroeger waren hier stadstuinen van burgers en stadsboeren. Ook trof men er speciale functies als een weeshuis of een gasthuis aan. Vanaf deze binnenzijde is de bouwgeschiedenis van de stad vaak nog beter afleesbaar dan vanaf de openbare kant. Hier zijn ook nog de nodige gotische topgevels gehandhaafd. Tuinmuren zijn ook kenmerkend voor het beeld van de tuinen. In toenemende mate dringen openbare functies door in de binnengebieden, zoals parkeren en speelplekken.

De ambities voor het gebied 'De Tuinen' zijn als volgt:

- *Behoud tuinen met gevarieerd historisch bebouwingsbeeld.*
De tuinen in binnenstad van Doesburg zijn van grote waarde voor het historische stadsbeeld en voor de leefbaarheid van de inwoners van de binnenstad. Tegenaan van het volbouwen en het afleesbaar houden van de historische kavelstructuur en behoud van het bebouwingsbeeld zijn belangrijke uitgangspunten.
- *Binnentuinen duidelijk scheiden van de openbare straat.*
Binnentuinen, ook als ze openbaar toegankelijk zijn, zijn ruimtelijk gescheiden van de openbare straat. Op plekken waar tuinen direct grenzen aan de openbare straat wordt de tuin door middel van tuinmuren al dan niet in combinatie met hekwerken gescheiden van de straat. Toegangen naar openbaar toegankelijke binnentuinen zijn voorzien van deuren of hekken. Het besloten karakter van de stadstuinen verschildt duidelijk van het open karakter van het groen op de vestingwerken.
- *Binnentuinen dienen oases van rust en groen te zijn.*
Binnentuinen dienen in contrast met de stenige, levendige openbare straten oases van rust en groen te zijn. Ze zijn niet geschikt voor grote parkeerterreinen en drukke laad- en losbewegingen. Grote, forse bomen dragen in belangrijke mate bij aan het groene karakter. Dergelijke bomen kunnen over de tuinmuur heen ook bijdragen aan het groene karakter van de straten en de vestinggordel.

3.1.5 Toetsing gemeentelijk beleid

Met de uitvoering van dit plan worden de verouderde woningen gesloopt en hiervoor in de plaats worden eigentijdse woningen gerealiseerd. Met de ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied verbeterd. Door beperkte hoogbouw toe te passen, wordt het bebouwd oppervlak geconcentreerd, waardoor het plangebied een opener en meer openbaar karakter krijgt. Een bestaand gebouw wordt verbouwd tot twee woningen. Hierbij wordt de bouwhoogte van het gebouw in oorspronkelijke staat teruggebracht.

Het plan geeft een kwaliteitsimpuls aan één van de binnentuinen van de binnenstad van Doesburg. Het groene karakter van de binnentuin wordt hersteld en verbeterd en de verbinding van de binnentuin met de omliggende historische straten wordt verbeterd.

De nota ruimtelijke kwaliteit is opgesteld om een kader voor ruimtelijke ingrepen in Doesburg te vormen zodat rekening gehouden wordt met de historisch waardevolle structuur en de essentiële kenmerken van het bebouwingsbeeld. Volgens de nota wordt in de omgeving de bebouwingsopzet bepaald door een gesloten bebouwingswand met individueel ogende panden, bestaande uit twee/drie forse bouwlagen. Deze hoofdvolumes zijn daarbij gerelateerd aan de hoofdstraat (Gasthuisstraat), met ondergeschikte volumes (een meer eenvoudige bebouwing op de achtererven (binnentuin) en overige straten (Hoogestraat). Door de compacte plattegrond van de eigentijdse nieuwbouw wordt het groene landschappelijke karakter van het gebied versterkt. Het volume is daarbij afgestemd op de bestaande bebouwingsopzet van de omgeving (Paardenmarkt), bestaande uit twee bouwlagen en een kap. Indien bij de verdere uitwerking van het voorgestelde bebouwingsbeeld de nieuwbouw een ingetogen uitstraling heeft met de uitstraling van twee bouwlagen en een kap, waarbij alle toevoegingen (balkons, galerijen etc.) intern zijn opgelost, zal het gebouw goed in de omgeving worden ingepast, e.e.a. in overeenstemming met de nota ruimtelijke kwaliteit.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is door Ecopart in mei 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de gronden ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen².

Verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

² Ecopart B.V. 13 mei 2011, Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, Gasthuisstraat 21 t/m 29 en 49 (plangebied Gasthuishofje) Doesburg, projectnummer 15385.

Veldwerkzaamheden

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk afwijkingen waargenomen; in de bovengrond en plaatselijk in de ondergrond zijn sporen met puinresten aangetroffen.

Analyseresultaten bovengrond

Uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond blijkt dat voor kobalt, kwik, lood en PAK en plaatselijk voor koper en zink de gehalten boven de generieke achtergrondwaarden zijn gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen liggen onder de generieke achtergrondwaarden.

Analyseresultaten ondergrond

Uit de analyseresultaten van het mengmonster van de ondergrond blijkt dat de gehalten voor kobalt, koper, kwik en lood de generieke achtergrondwaarden overschrijdt; de gehalten van de overige onderzochte stoffen, zijn onder de generieke achtergrondwaarden gelegen.

Analyseresultaten grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat ook na heranalyse voor barium een overschrijding van de tussenwaarde is aangetroffen; de concentraties van de overige onderzochte stoffen zijn onder de streefwaarden gelegen.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie licht is verontreinigd met kobalt, kwik, lood en PAK en plaatselijk met koper en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik en lood. In het grondwater is voor barium een matig verhoogd gehalte gemeten.

Ten aanzien van het matig verhoogd bariumgehalte in het grondwater kan worden gesteld dat dit veroorzaakt kan zijn door menselijk handelen. Tevens kan er sprake zijn van een natuurlijke verhoging. Indien het tot boven de tussenwaarde gelegen bariumgehalte een natuurlijke oorsprong heeft, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Als dit echter niet het geval mocht zijn, zal een nader onderzoek noodzakelijk zijn. In het nader onderzoek zal de omvang van de aangetroffen verontreiniging, zowel in horizontale als in verticale richting, moeten worden bepaald. Tevens zal het nader onderzoek dienen ter vaststelling of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (hiervan is sprake indien voor een grondvolume van ten minste 25 m³ de gemiddelde concentratie van één verontreinigde stof de interventiewaarde overschrijdt; voor het grondwater bedraagt dit bodemvolume 100 m³), of er sprake is van saneringsnoodzaak en of er sprake is van onaanvaardbare risico's van het geval van bodemverontreiniging, waar de spoedeisendheid op wordt bepaald.

Nader bodemonderzoek

Op het perceelsgedeelte waar bij het verkennend bodemonderzoek een matige verontreiniging met barium in het grondwater is aangetroffen, is door Ecopart in september 2011 een nader bodemonderzoek uitgevoerd³.

³ Ecopart B.V. 27 september 2011, Nader bodemonderzoek, Gasthuisstraat 21 t/m 29 (Plan-gebied Gasthuishofje) Doesburg, projectnummer 15435.

Middels het plaatsen van vier horizontaal afperkende peilbuizen ter plaatse van de vermoedelijke kern is getracht de ernst en de omvang van de verontreiniging ter plaatse in kaart te brengen. Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat in de grondwatermonsters voor barium geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Verticaal afperkend onderzoek naar de omvang van de grondwaterverontreiniging wordt, gezien de aangetroffen gehalten, niet noodzakelijk geacht.

Gezien het feit dat er geen overschrijdingen van de interventiewaarde zijn gemeten kan worden gesteld dat er geen sprake is van een ernstige verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden aangenomen dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.2.2 Wegverkeerslawaaï

Algemeen

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

Toetsing

In het plan worden tien nieuwe woningen gerealiseerd. Daarmee is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten. De omliggende wegen hebben een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime geldt geen onderzoekszone. Een onderzoek kan daarom achterwege blijven. Tussen de nieuw te bouwen woningen en de omliggende wegen, liggen andere woningen/panden. Deze gebouwen zorgen voor een afschermende werking van het geluid afkomstig van de omliggende wegen. Om die reden is er geen geluidhinder te verwachten op de locatie.

Op het geluid afkomstig van de ondergrondse parkeergarage, wordt nader ingegaan in paragraaf 3.2.4.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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 een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in 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 project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁴ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 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.

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

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan 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. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁵ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot

⁴ <http://viewer2010.nsl-monitoring.nl/>.

⁵ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'gemengd gebied'. Het plangebied ligt in de binnenstad van Doesburg waar verschillende functies, zoals wonen, horeca en detailhandel, aanwezig zijn.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd. Woningen worden echter niet beschouwd als hinderveroorzakend maar als hindergevoelig. Onder het nieuwe woongebouw wordt een ondergrondse parkeergarage voor twaalf parkeerplaatsen gerealiseerd. Een dergelijke parkeergarage kan geluidshinder veroorzaken op omliggend hindergevoelige functies.

Door Ecopart B.V. is daarom een akoestisch onderzoek ingesteld naar de optredende geluidsbelasting op de omgeving als gevolg van de parkeergarage⁶. Van belang daarbij is de mechanische ventilatie die daarbij wordt gebruikt.

Hiertoe zijn op basis van de 'representatieve bedrijfssituatie', voor de gevels van de dichtstbijzijnde woningen van derden en ter plaatse van de gevels van de nieuw te bouwen woningen / appartementen, de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus berekend. Tevens is de indirecte hinder, zijnde de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting, onderzocht.

Opgemerkt dient te worden dat ten noorden van de inrit van de parkeerkelder, uit veiligheidsoverwegingen een gesloten balustrade van 1,2 meter is opgenomen. Dit heeft tevens een afschermende werking richting de woningen aan de Hoogestraat.

Wanneer de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarden voor ruimtelijke inpassing, dan vindt ter plaatse van de bestaande woningen geen overschrijdingen plaats. Voor wat betreft de maximale geluidsniveaus kan sowieso worden voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen / appartementen vindt op één beoordelingspunt een overschrijding plaats van de voorkeurswaarde voor de ruimtelijke inpassing. Hierbij is met name de nachtperiode met een overschrijding van 4 dB(A) ten opzichte van een voorkeursgrenswaarde van 35 dB(A) maatgevend. Indien er getoetst wordt aan de grenswaarde in het Activiteitenbesluit vinden er geen overschrijdingen plaats. Omdat enkel sprake is van de overschrijding in het kader van een ruimtelijke inpassing, kan de gemeente hiervan gemotiveerd afwijken.

Voor de nieuw te bouwen appartementen geldt dat wanneer de geluidsbelastingen niet kunnen worden verlaagd door het treffen van maatregelen en/of voorzieningen, de waarden kunnen worden vergund door middel van een maatwerkvoorschrift van de gemeente. Hierbij mag het binnenniveau in de geluidsgevoelige ruimten van de wo-

⁶ Ecopart B.V., 25 november 2013, Akoestisch onderzoek parkeergarage, projectlocatie Gasthuisstraat 21 t/m 29 (Gasthuishofje), Doesburg, projectnr. 15699.

ningen niet meer dan 35 dB(A) bedragen. Hiermee kan in de ontwerpfase al rekening worden gehouden door het opnemen van geluidwerende voorzieningen in de gevels.

Hierbij kan worden opgemerkt dat bij nieuw te bouwen woningen volgens het Bouwbesluit de karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ in alle situaties ten minste 20 dB dient te bedragen. Er van uitgaande dat de grenswaarde voor het geluidsniveau in

geluidsgevoelige ruimten conform het gestelde in afd. 3.1 van het Bouwbesluit 35 dB dient te bedragen, behoeven er geen aanvullende voorzieningen te worden getroffen om aan het gestelde binnenniveau te kunnen voldoen. Met andere woorden de geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructies is ten minste gelijk aan het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en de grenswaarde voor het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimten.

Voor de berekende geluidsbelasting als gevolg van de indirecte hinder ter plaatse van de bestaande woningen vinden er geen overschrijdingen plaats. Op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied.

De omliggende gebouwen zijn bestemd voor wonen of voor centrumfuncties zoals dienstverlening, maatschappelijk, lichte horeca, musea en kantoren. Er is sprake van een menging van centrumfuncties met bestaande woningen. De nieuw te realiseren woningen zijn daarom goed verenigbaar met de aanwezige centrumfuncties.

Daarnaast ligt de Gasthuiskerk op korte afstand het plangebied. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan de kerk worden gecategoriseerd als 'Kerkgebouwen e.d.'. De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie:

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0

De maximale richtafstand voor de kerk bedraagt 30 meter. Deze afstand kan, vanwege de gebiedstypering gemengd gebied, worden teruggebracht tot 10 m. De woningen die in het bestaande gebouw worden gerealiseerd liggen het dichtst bij de kerk. De afstand van deze woningen tot de bestemmingsgrens van de kerk bedraagt 18 m.

De afstand tussen de woningen en de omliggende functies is daarmee voldoende groot.

Conclusie

Met het treffen van maatregelen om de geluidsbelasting op het nieuw te bouwen woongebouw te verlagen of de toepassing van een maatwerkvoorschrift vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

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 (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

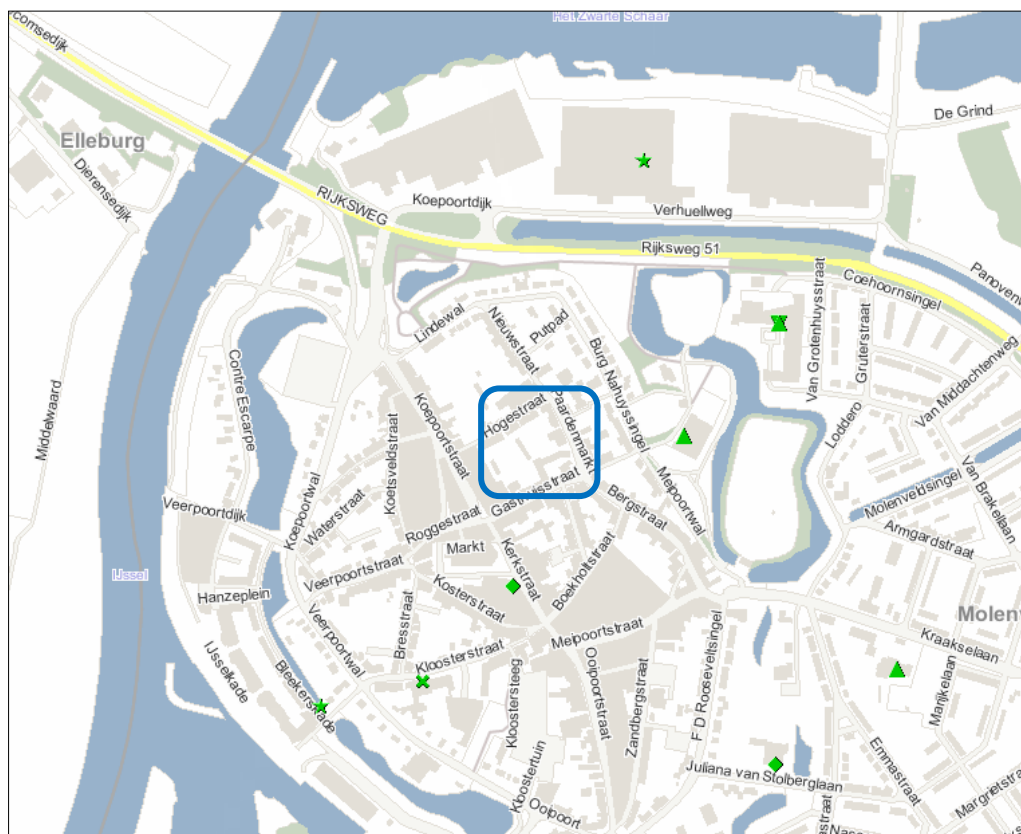
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In het plan worden vijf woningen gesloopt, hiervoor in de plaats worden acht nieuwe woningen gebouwd. Daarnaast wordt in het bestaande gebouw twee woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten in het plangebied. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

In en om het plangebied liggen geen risicovolle stationaire en mobiele bronnen. Daarnaast wordt met de uitvoering van dit plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend plan.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

3.3.1 Archeologie

Algemeen

In een toelichting van een bestemmingsplan moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden weergegeven hoe er wordt omgegaan met het aspect archeologie (op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro). De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' (Wamz), die op 1 september 2007 in werking is getreden. Deze wet maakt formeel gezien deel uit van de Monumentenwet 1988 (Mw). Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Toetsing

Op basis van het bestemmingsplan 'Archeologie Doesburg 2009', vastgesteld door de raad op 29 oktober 2009, is het plangebied aangeduid als een gebied met een zeer hoge bekende archeologische waarde.

Door de realisatie van het plan, de sloop bestaande gebouwen en de bouw van de woningen inclusief funderingen, zal de bodem worden geroerd. Om te voorkomen dat de bekende aanwezige archeologische resten in de bodem worden vernietigd, moeten deze ex situ behouden worden. Dit betekent dat de resten worden opgegraven en ergens anders bewaard zullen worden. Hiertoe is een archeologisch Programma van Eisen opgesteld⁷.

Alleen de te verstoren delen worden onderzocht. Het gaat om de bouwput van de parkeerkelder, inclusief het deel van de inrit hiernaar toe dat onder het huidige maai-veld komt te liggen, de nieuwe woningen en de ondergrond van de te slopen huidige bebouwing.

Het opgraven van het te verstoren deel binnen het plangebied zal voorafgaand aan de werkzaamheden voor de inrichting van het plangebied plaats vinden. Hiermee wordt voorkomen dat, als gevolg van de ontwikkeling, archeologisch waardevolle elementen verloren gaan.

⁷ Gemeente Zutphen, afdeling Archeologie, 25 mei 2011, Programma van Eisen, Doesburg Gasthuishofje, projectnaam (Db-)GHH.

3.3.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is het ook van belang om cultuurhistorische waarden in kaart te brengen bij ruimtelijke planvorming.

Toetsing

In paragraaf 2.1 is reeds ingegaan op de historische ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht van Doesburg. Een beschermd stadsgezicht is een gebied met een bijzonder, historisch karakter. De beschermde status van de Binnenstad van Doesburg dateert van 22 augustus 1974. De doelstelling van het beschermde stadsgezicht is de historische karakteristieken te behouden en nadrukkelijk een plaats te geven in de toekomstige ontwikkelingen. De bescherming van het stadsgezicht betekent niet dat er niets mag veranderen. Het historische karakter kan prima intact blijven, wanneer veranderingen zorgvuldig worden begeleid en nieuwe gebouwen zorgvuldig worden ingepast.

De te slopen bebouwing wordt niet als cultuurhistorisch waardevol gezien. De bebouwing stamt uit 1959 en heeft geen monumentale status zoals de omliggende bebouwing van het plangebied (onder andere de Gasthuiskerk).

Met de ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige situatie binnen het plangebied verbeterd. Door beperkte hoogbouw toe te passen, wordt het bebouwd oppervlak geconcentreerd, waardoor het plangebied een opener en meer openbaar karakter krijgt. De nieuwbouw sluit qua bouwhoogte en vormgeving aan bij de bebouwing in de omgeving. Een bestaand gebouw wordt verbouwd tot twee woningen. Hierbij wordt de bouwhoogte van het gebouw in oorspronkelijke staat teruggebracht.

De binnentuinen van Doesburg zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De cultuurhistorische waarde is als uitgangspunt gebruikt voor het inrichtingsplan. De buitenruimte van het plangebied wordt heringericht, waarbij het groene karakter van de ruimte wordt verbeterd.

Met de ontwikkeling wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het plangebied waarbij de cultuurhistorische waarde van het plangebied wordt versterkt.

3.3.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten aan de noordwestzijde via de Hoogestraat. Via deze weg is de ondergrondse parkeergarage bereikbaar. Voetgangers kunnen het plangebied via verschillende stegen en doorgangen bereiken via de Paardenmarkt, de Gasthuisstraat en de Hoogestraat.

In de huidige situatie zijn er in het plangebied vijf woningen aanwezig. In de toekomstige situatie zal het aantal woningen met vijf woningen toenemen. Daarmee zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied toenemen.

Om de verkeersgeneratie te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁸. Bij de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van vijf extra woningen in de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop' in een matig stedelijk gebied in het centrum.

Per woning is er sprake van een toename van gemiddeld 3,2 verkeersbewegingen per dag. Dit betekent dat met de realisatie van voorliggend project ($5 \times 3,2 =$) 16 verkeersbewegingen per dag extra tot stand komen. Gezien er sprake is van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, kan worden aangenomen dat deze verkeersbewegingen in het heersende verkeersbeeld van de Hoogestraat en de omliggende wegen kan worden opgenomen.

In het plan wordt de meest noordelijke bestaande garagebox gesloopt. Hierdoor ontstaat meer ruimte om de draai vanaf de Hoogestraat richting de nieuwe parkeergarage te kunnen maken.

3.4.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de eerder genoemde kengetallen van het CROW.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte is voor het nieuwe woongebouw uitgegaan van 10 woningen in de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop' in een matig stedelijk gebied in het centrum. Hiervoor wordt een parkeernorm van gemiddeld 1,1 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 11 parkeerplaatsen.

Onder het nieuw te bouwen woongebouw wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met 12 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

In de huidige situatie zijn er reeds vijf woningen in het plangebied aanwezig. De bewoners van deze woningen parkeren niet op eigen terrein maar in de omgeving van het plangebied. De parkeerdruk in de omgeving van het plangebied zal daarom afnemen.

3.4.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

⁸ CROW, oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317.

3.5 Water

3.5.1 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. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, samen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

3.5.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

3.5.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap werkt aan het realiseren en in stand houden van een duurzaam en aantrekkelijk watersysteem en het beschermen van het beheersgebied tegen wateroverlast en overstromingen. Het waterschap stelt de volgende doelen:

- de watersystemen zijn in balans en ze kunnen tegen een stootje. Dit betekent dat perioden van grote neerslaghoeveelheden of perioden van extreme droogte geen grote, maatschappelijke, ecologische of financiële gevolgen hebben;
- het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden daar waar het valt. In extreme omstandigheden wordt overtollig water zoveel mogelijk in het eigen systeem opvangen;
- het grondgebruik is afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van de grond, het watersysteem en het waterbeheer;
- water, landbouw en natuur zorgen gezamenlijk voor een aantrekkelijk landschap waar het ook aangenaam recreëren is, zowel in het landelijk gebied als in de bebouwde gebieden;

- het water is zo schoon dat het optimale leef- en voortplantingsmogelijkheden biedt aan planten en dieren;
- de zwemwateren zijn schoon en helder zodat recreanten zonder risico een frisse duik kunnen nemen.

3.5.4 Onderzoek

Door Ecopart is in januari 2013 een geohydrologisch onderzoek en beknopt waterhuishoudkundig plan uitgevoerd en opgesteld⁹.

De onderzoekslocatie ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een redelijk diepe ontwatering en een neutrale infiltratie. Er is geen sprake van een kwelsituatie die van invloed is op het infiltratiegebied vanwege de relatief diepe grondwaterstand. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater.

De resultaten uit het literatuuronderzoek, de TNO-peilbuizen en het veldwerk geven een relatief eenduidig beeld van de lokale geohydrologische situatie. Samengevat kan geconcludeerd worden dat:

- De maaiveldhoogte ongeveer ligt op 12,40 tot m 13,50 +NAP;
- In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater of een watergang aanwezig waarop eventueel geloosd zou kunnen worden;
- In de huidige situatie het hemelwater wordt geïnfiltreerd en deels via het gemengde rioolstelsel van de gemeente wordt afgevoerd;
- De toplaag van de bodem (0-0,5 m-mv) over het algemeen bestaat uit matig fijn matig siltig zand met een k-waarde van rond de 1,50 m/d;
- De GHG ligt tussen 2,00 en 3,00 m-MV.

Op basis van gemeentelijke informatie van het regionaal grondwatermeetnet (locatie Hoogestraat) bevindt de gemiddelde grondwaterstand over de laatste 1,5 jaar in dit gebied zich tussen de 8.50 en 8.80. Bij een gemiddelde maaiveldhoogte van circa 13.00 m betekent dit dat het grondwater zich circa 4.00 m onder maaiveld bevindt.

Vanaf het plangebied wordt enkel afvalwater gescheiden aangeleverd naar de gemeentelijke riolering. Het beleid van de gemeente is er op gericht om daar waar mogelijk geen regenwater in te nemen, maar dit volledig te infiltreren binnen het plangebied.

Voor de nieuw aan te brengen dakoppervlakken zal gebruik gemaakt moeten worden van niet-uitloogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit. Het af te voeren dakwater en het water afkomstig van de overige verhardingen binnen het plangebied, wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd naar een of meerdere aan te leggen wadi's binnen het plangebied.

Mochten deze infiltratievoorzieningen in extreme gevallen onvoldoende zijn, dan kan het overtollige hemelwater tijdelijk worden geborgen op de verhardingen of op het overige onverharde terreingedeelte binnen het plangebied.

⁹ Ecopart B.V., 21 januari 2013, Geohydrologisch onderzoek en beknopt waterhuishoudkundig plan, projectnr. 15698.

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie, bij een bui $T=10+10\%$, de aanleg van een of meerdere wadi's met een inhoud van circa 25 m^3 binnen het plangebied, voldoende zijn om het hemelwaterbelang te kunnen bergen.

Voorgesteld wordt om een schoonwatersysteem aan te leggen volgens de volgende uitgangspunten:

- a Circa 25 m^3 van het binnen het plangebied vrijkomende hemelwater bij een bui $T=10+10\%$ dient bovengronds te worden afgevoerd naar (een) binnen het plangebied aan te leggen wadi(s); hierbij is rekening gehouden met een infiltratiecapaciteit van $0,5 \text{ m/d}$;
- b Bij een extreme bui $T=100+10\%$ dient er rekening mee te worden gehouden dat aanvullend op de berging van een bui $T=10+10\%$ circa 13 m^3 van het binnen het plangebied vrijkomende hemelwater dient te kunnen worden geborgen binnen het plangebied, zonder dat er wateroverlast ontstaat binnen het bebouwde gedeelte van de inrichting.

3.5.5 Watertoets

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel van het Waterschap Rijn en IJssel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500m ² ?	Nee
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlakte-Waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	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
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee
	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
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
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

Door de ontwikkelingen binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met circa 245 m². Het beleid van de gemeente is er op gericht om daar waar mogelijk geen regenwater in te nemen, maar dit volledig te infiltreren binnen het plangebied.

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van wadi's om de volledig vrijkomende hoeveelheid hemelwater te kunnen infiltreren.

Grondwateroverlast

Hoewel er sprake is van een bodemopbouw bestaande uit plaatselijk matig fijn matig siltig zand met een gemiddelde k-waarde van circa 1,5 m/d, bevinden zich binnen het plangebied geen slecht doorlatende lagen. De directe omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd als neutraal gebied dat geschikt wordt geacht voor de infiltratie van regenwater. Hoewel het plangebied binnen de invloedssfeer van een rivier staat, zal er ter plaatse van het plangebied, vanwege de diepere ligging van het freatische grondwaterniveau, geen overlast van kwel ervaren worden.

Conclusie

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

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

3.6.2 Ecologische quick scan

In het plan worden een aantal woningen en schuurtjes in het plangebied gesloopt en de tuinen en de buitenruimte opnieuw in te richten. De werkzaamheden bestaan uit:

- slopen van de woningen Gasthuistraat 23 tot en met 29, met bijbehorende schuurtjes;
- bouwrijp maken nieuwe bouwlocatie;
- rooien van bomen en struiken
- aanleggen ondergrondse parkeergarage;
- bouwen van nieuwe woningen;
- inrichting buitenruimte.

Vanwege de werkzaamheden is door Regelink Ecologie & Landschap in april 2011 een Ecologische quick scan uitgevoerd¹⁰.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek en de te verwachten effecten van de ingreep is een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd. Hierdoor is duidelijk geworden voor welke soorten mogelijk een negatief effect optreedt en of hiervoor aanvullend onderzoek dan wel een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is.

Zoogdieren

Grondgebonden zoogdieren, marterachtigen en eekhoorn

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van beschermde grondgebonden soorten zoogdieren alsmede van muizen en Das redelijkerwijs uitgesloten kan worden. Het voorkomen van Boommarter is eveneens uitgesloten.

Het voorkomen van Eekhoorn en Steenmarter kan niet worden uitgesloten. Het slopen van gebouwen en het rooien van bomen kunnen een negatief effect hebben op beide laatste soorten en kan ertoe leiden dat vaste rust- en verblijfplaatsen ongeschikt raken of verwijderd worden. Dit is in strijd met de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

Uit de resultaten blijkt dat het plangebied voor een groot aantal vleermuissoorten een functie kan hebben. De voorgenomen ingreep heeft niet op alle te verwachten functies een negatief effect. De functie van het plangebied als foerageergebied blijft behouden in de nieuwe situatie, maar kan tijdelijk ongeschikt raken tijdens de sloop en bouwfase. Door het slopen van de woningen kunnen wel negatieve effecten ontstaan op verblijfplaatsen die mogelijk in de woningen aanwezig zijn.

Vogels

Binnen het plangebied zijn mogelijk de jaarrond beschermde nesten van Huismus en Gierzwaluw aanwezig. Het slopen van de woningen heeft een negatief effect op deze nestlocaties. Dit is in strijd met de Flora- en faunawet. Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot verstoring van broedgevallen van algemene vogelsoorten uit met name het stedelijk gebied. Alle vogels zijn beschermd tijdens het broeden, waardoor werkzaamheden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet.

¹⁰ Regelink Ecologie & Landschap, 28 april 2011, Ecologische quickscan Gasthuisstraat 21 t/m 39, Doesburg, in het kader van de Flora- en faunawet, rapportnr. RA10213-01.

Overige soortgroepen

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroepen vaatplanten, vissen, amfibieën, reptielen, libellen, vlinders en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. De ingreep leidt voor deze soortgroepen niet tot een overtreding van de Flora- en faunawet.

Conclusie ecologische quick scan

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op:

- vleermuizen;
- Steenmarter;
- Eekhoorn;
- vogels.

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

In algemene zin kan worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd. De negatieve effecten voor de te verwachten soorten zijn te mitigeren. Door voldoende mitigatie wordt schade aan beschermde soorten voorkomen. Om vast te stellen of mitigatie noodzakelijk is, is in het plangebied wel aanvullend onderzoek nodig naar vleermuizen, broedvogels, steenmarter en eekhoorn. Afhankelijk van de resultaten daarvan kan een aanvraag van een ontheffing en/of het maken en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn.

Nader onderzoek ecologie

Uit de voorgenoemde ecologische quick scan blijkt dat in het plangebied mogelijk beschermde vleermuissoorten, Steenmarter, Eekhoorn, Huismus en Gierzwaluw voorkomen. Daarom heeft Regelink Ecologie & Landschap nader onderzoek uitgevoerd naar deze soorten¹¹. De conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Het plangebied fungeert voor de twee waargenomen soorten vleermuizen (Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger) als foerageergebied. Op grond van de kleine oppervlakte van het plangebied en het aantal foeragerende dieren wordt verwacht dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen is. Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Het is waarschijnlijk dat geen essentiële vliegroutes in het plangebied aanwezig zijn.

Er zijn geen zomer- en of kraamverblijfplaatsen waargenomen. Daarnaast zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een winterverblijfplaats voor grote aantallen dieren. In het plangebied zijn meerdere paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuizen aanwezig. Bij sloop van de woonhuizen worden deze verblijfplaatsen verwijderd. De aanwezigheid van enkele paarverblijfplaatsen geeft aan dat deze locaties door enkele individuen ook in gebruik is als winterverblijfplaats.

¹¹ Regelink Ecologie & Landschap, 17 oktober 2011, Soortgericht onderzoek Gasthuishof Doesburg, in het kader van de Flora- en faunawet, rapportnr. RA11125-01.

In het plangebied werden geen sporen van Steenmarter, Eekhoorn, Huismus en Gierzwaluw gevonden. Ook werden deze soorten niet waargenomen.

Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de Flora- en faunawet overtreden, tenzij gewerkt wordt volgens nader te bepalen mitigerende maatregelen. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient een mitigatieplan opgesteld te worden waarmee de functionaliteit en gunstige staat van instandhouding van de waargenomen vleermuissoorten gewaarborgd blijft.

3.6.3 Mitigatieplan

Bij de verdere uitwerking van het plangebied wordt een mitigatieplan opgesteld. Hierbij wordt de nieuwbouw geschikt gemaakt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Daardoor ontstaat een nieuwe situatie die voor de aanwezige vleermuizen waarschijnlijk dezelfde waarde heeft als de huidige situatie. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om deze mitigerende maatregelen uit te voeren.

3.6.4 Conclusie

Met de uitvoering van het mitigatieplan vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een initiatief van de Gestichten van Weldadigheid. De kosten voor de realisatie van het plan evenals de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Uit de exploitatieopzet van de ontwikkeling blijkt dat deze ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Middels een samenwerkingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Doesburg wordt gewaarborgd dat de kosten die de gemeente maakt om het plan te verwezenlijken verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk en hoeft niet te worden vastgesteld.

4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbel bestemmen 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 de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels 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 bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling 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 regels 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 bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

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.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Verkeer en Wonen.

Groen

De buitenruimte in het plangebied is bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, plantsoenen, tuinen, voetpaden, beeldende kunstwerken, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bescherming en instandhouding van waardevolle bomen. De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Doesburg.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en voetpaden. Op basis van deze bestemming zijn grotendeels dezelfde functies toegestaan als in de bestemming 'Groen'. Zo zijn ook binnen de bestemming 'Verkeer' groenvoorzieningen en tuinen toegestaan.

Binnen het plangebied komen een aantal garageboxen voor. Deze zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' en mogen een maximale bouwhoogte van 3 m hebben. Een deel van de ondergrondse parkeergarage zal worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Verkeer'. Dit geldt ook voor de hellingbaan die naar de parkeergarage toe leidt. Binnen de bestemming verkeer is de parkeergarage uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. De ondergrondse parkeergarage mag uitsluitend als één ondergrondse bouwlaag worden uitgevoerd.

Wonen

Het nieuwe woongebouw en het te verbouwen gebouw zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen maximaal tien woningen gebouwd. In het initiatief worden acht woningen in het nieuwe woongebouw gerealiseerd en twee woningen in het te verbouwen gebouwen ten zuiden van het woongebouw. Op de verbeelding is aangegeven op welke locatie de woongebouwen zijn toegestaan.

De gronden zijn onder andere ook bestemd voor aan huis gebonden beroepen, galeries en ateliers, een bed & boterham, waarbij het aantal gastenkamers per woning niet meer mag bedragen dan 2, nutsvoorzieningen, het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht van Doesburg.

Binnen deze bestemming is ook de ondergrondse parkeergarage onder het nieuwe woongebouw mogelijk. Deze mag uitsluitend als één ondergrondse bouwlaag worden uitgevoerd.

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. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Informatieavonden

Voorafgaand aan de formele procedures in verband met de herontwikkeling van het Gasthuishofje zijn door de Gestichten van Weldadigheid informatieavonden georganiseerd op 22 januari 2013 en 21 en 22 mei 2013. Deze voorlichtingsavonden zijn door circa 200 belangstellenden bezocht en waren vrij toegankelijk voor een ieder. Op 22 en 24 oktober 2013 zijn de omwonenden (bewoners van de Gasthuisstraat, Paardenmarkt, Hoogestraat en Koepoortstraat) door de Gestichten van Weldadigheid nader geïnformeerd. Tijdens deze bijeenkomsten konden de aanwezigen reacties geven op en vragen stellen over de voorgenomen ontwikkeling. Van de bijeenkomsten in mei en oktober hebben de aanwezigen een uitgebreid verslag ontvangen.

De informatieavonden hebben onder andere geleid tot een aanpassing van de situering van de balkons, in verband met privacy. Daarnaast is overgegaan tot de aankoop van een garagebox binnen het plangebied, waardoor de verkeersveiligheid ter plaatse van de in- en uitrit van en naar het plangebied is verbeterd. Ook zal een toegankelijke, veilige brug van de Hoogestraat naar het speelterrein worden gerealiseerd.

De gestichten heeft toegezegd om het nadere ontwerp voor de ingang van de parkeergarage met de bewoners van de Hoogestraat en Koepoortstraat te bespreken en hen hierover te informeren.

Het speelterrein zal naar aanleiding van suggesties die genoemd zijn bij de bijeenkomsten worden ingericht naar het voorbeeld van de natuurlijke speeltuin aan de Loddero.

5.2 Vooroverleg

Het plan is in het kader van vooroverleg toegestuurd aan Waterschap Rijn en IJssel en de Provincie Gelderland. De Provincie heeft aangegeven dat met voorliggend plan geen provinciale belangen in het geding zijn. Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan, en geeft enkel aan vraagtekens te hebben bij de aangegeven toename van het DWA met meer dan 1m³/uur (3.5.5). Omdat hier inderdaad geen sprake van is, is dit in de toelichting aangepast.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gasthuishofje Doesburg' heeft vanaf 30 januari 2014 gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend en deze is ontvankelijk verklaard. De zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzennota is als bijlage gevoegd bij dit bestemmingsplan.