

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Realisatie startervilla's
Saronixterrein Doetinchem**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende juridisch-planologische regeling	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Historische en huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie.....	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	18
3.1	Inleiding.....	18
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid.....	22
3.4	Gemeentelijk beleid.....	24
Hoofdstuk 4	Haalbaarheid	39
4.1	Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht.....	39
4.2	Bodem.....	42
4.3	Akoestiek.....	44
4.4	Luchtkwaliteit.....	46
4.5	Externe veiligheid.....	47
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	50
4.7	Ecologie	53
4.8	Water.....	57
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	63
4.10	Verkeer en parkeren.....	64
4.11	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	66
Hoofdstuk 5	Conclusie	67

Bijlage 1	Inrichtingstekening
Bijlage 2	Aerius-berekening (aanlegfase)
Bijlage 3	Aerius-berekening (gebruiksfase)
Bijlage 4	Ecologische quickscan
Bijlage 5	Parkeerdrukonderzoek
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 8	Watertoets

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding

De transformatie van het voormalige Saronixterrein in Doetinchem van industrieterrein naar woonwijk is al grotendeels uitgevoerd. Alleen de strook braakliggende grond ten zuiden van de supermarkt aan de Keppelseweg moet nog ingevuld worden. Hiervoor is een plan ontwikkeld dat ziet op de realisatie van tien woningen in de vorm van drie woonvilla's. De woningen zijn bedoeld voor jonge starters.

De realisatie van de tien starterswoningen is niet geheel mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Omdat de gemeente het wel als een wenselijke ontwikkeling ziet, wordt er medewerking verleend via een herziening van het bestemmingsplan.

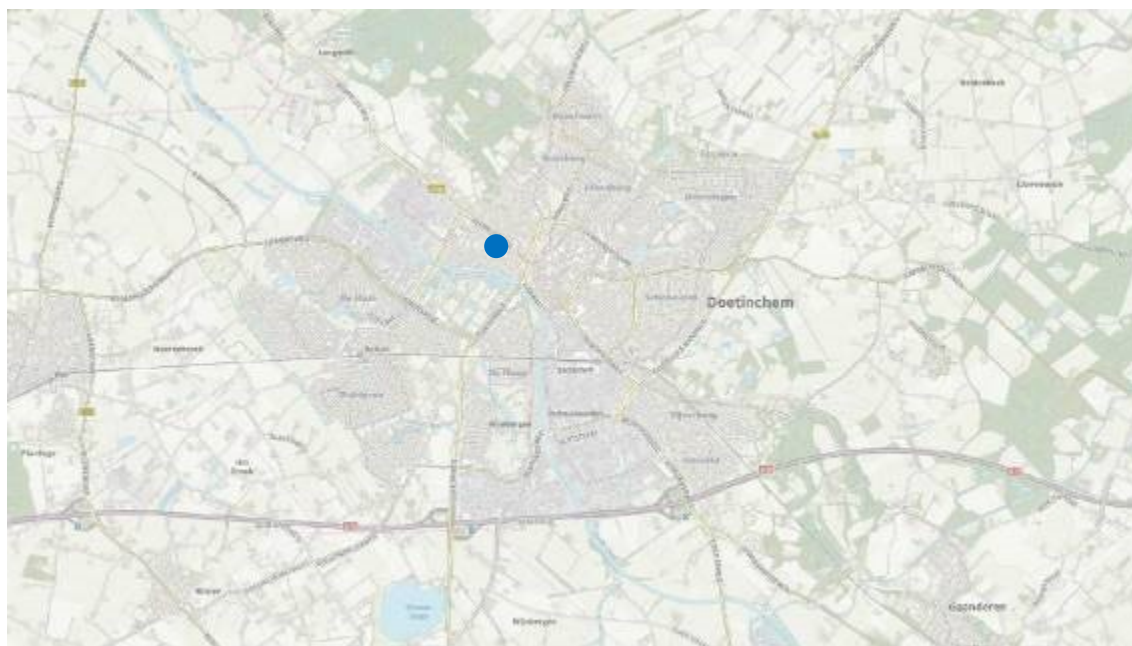
Een bestemmingsplan kan alleen worden herzien als de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet is opgenomen in voorliggend document.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een strook braakliggende grond globaal gelegen tussen de IJsselstraat, Philipsstraat, Nemahoweg en de supermarkt aan de Keppelseweg in Doetinchem. Kadastraal staat het gebied bekend als:

- Circa 1365 m2 van perceel Ambt-Doetinchem, sectie O, nummer 1574.

Op de volgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar Bijlage I bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 1 Globale ligging plangebied (blauwe stip)



Figuur 2 Globale begrenzing plangebied (blauw omljnd in het midden)

1.3 Geldende juridisch-planologische regeling

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied - 2021' (vastgesteld op 24 juni 2021). In dit plan is aan de locatie een viertal bestemmingen toegekend. Hierbinnen is voor het plangebied op hoofdlijnen het volgende gebruik toegestaan (zie voor de afbeelding de volgende pagina):

Woongebied-I (lichtgeel aan linkerzijde)

woningen, in de vorm van:

- vrijstaande woningen;
- twee-onder-een-kap woningen;
- aaneengebouwde woningen;

met bijbehorende tuinen/erven en voorzieningen t.b.v. verkeer/parkeren/water/groen.

Verkeer (grijze strook in het midden en aan de noordzijde)

Verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting met voorzieningen t.b.v. verkeer/parkeren/water/groen.

Wonen (donkergeel aan rechterzijde)

Eén nieuwe vrijstaande woning met bijbehorende tuin/erf.

Tuin

Tuinen en erven.

Over de gehele locatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde-archeologische verwachting 5' en de gebiedsaanduiding 'overig zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'. De informatie rondom externe veiligheid is verwerkt in paragraaf 4.5, die voor de archeologische waarden in paragraaf 5.9.1.



Figuur 3 Overzicht van geldende enkelbestemmingen (plangebied blauw omlijnd)

Het plan zoals omschreven in paragraaf 2.2 is op de volgende onderdelen strijdig met het geldende bestemmingsplan:

Woningnr.	Strijdigheden
1	Afstand tot zijdelingse perceelgrens minder dan 3 meter Goothoogte meer dan 6 meter (tussen 6 en 7 meter)
2	Voorgevel op minder dan 3 meter van de voorste perceelgrens Goothoogte meer dan 6 meter (tussen 6 en 7 meter)
3	Goothoogte meer dan 6 meter (tussen 6 en 7 meter)
4	Goothoogte meer dan 6 meter (tussen 6 en 7 meter)
5	Goothoogte meer dan 6 meter (tussen 6 en 7 meter)
6	Voorgevel op minder dan 3 meter van de voorste perceelgrens Afstand tot zijdelingse perceelgrens minder dan 3 meter Deels in verkeersbestemming Goothoogte meer dan 6 meter (tussen 6 en 7 meter)
7	Voorgevel op minder dan 3 meter van de voorste perceelgrens

	Afstand tot zijdelingse perceelgrens minder dan 3 meter Deels in verkeersbestemming Goothoogte meer dan 6 meter (tussen 6 en 7 meter)
8	Niet vrijstaand gebouwd Deels buiten het bouwvlak Meer dan één woning Goothoogte meer dan 6 meter (tussen 6 en 7 meter)
9	Niet vrijstaand gebouwd Deels buiten het bouwvlak Meer dan één woning Goothoogte meer dan 6 meter (tussen 6 en 7 meter)
10	Niet vrijstaand gebouwd Deels buiten het bouwvlak Goothoogte meer dan 6 meter (tussen 6 en 7 meter)
Bergruimten	Niet op meer dan 1 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van alle woningen.

Er is daarom voor gekozen om het bestemmingsplan te herzien. Een bestemmingsplan kan alleen worden herzien als de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet is opgenomen in voorliggend document.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 Conclusie zijn de conclusies en eventuele randvoorwaarden weergegeven van hoofdstuk 2 Planbeschrijving, hoofdstuk 4 Beleidskader en hoofdstuk 5 Haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historische en huidige situatie

Het plangebied ligt tussen de IJsselstraat, Philipsstraat, Nemahoweg en de supermarkt aan de Keppelseweg in Doetinchem. Het gehele gebied ten westen van de IJsselstraat had tot in de jaren vijftig van de vorige eeuw nog een agrarisch karakter. Er lag een aantal verspreide woningen en een volkstuincomplex. De industriële ontwikkeling van dit deel van het plangebied kwam op gang door vestiging van de timmerfabriek van Nemaho in de jaren veertig en de vestiging van de fabriek van Philips aan de IJsselstraat in de jaren vijftig. Later vestigden zich nog een aantal kleinere bedrijven aan het Zaagmolenpad. De fabriek van Philips (later Saronix) is een aantal jaren geleden grotendeels afgebroken. De schoorsteen en het ketelhuis van de fabriek zijn behouden en hebben de status van gemeentelijk monument gekregen.

Navolgende afbeeldingen geven een beeld van de historie (topografische kaarten van 1950, 1975 en 2015).

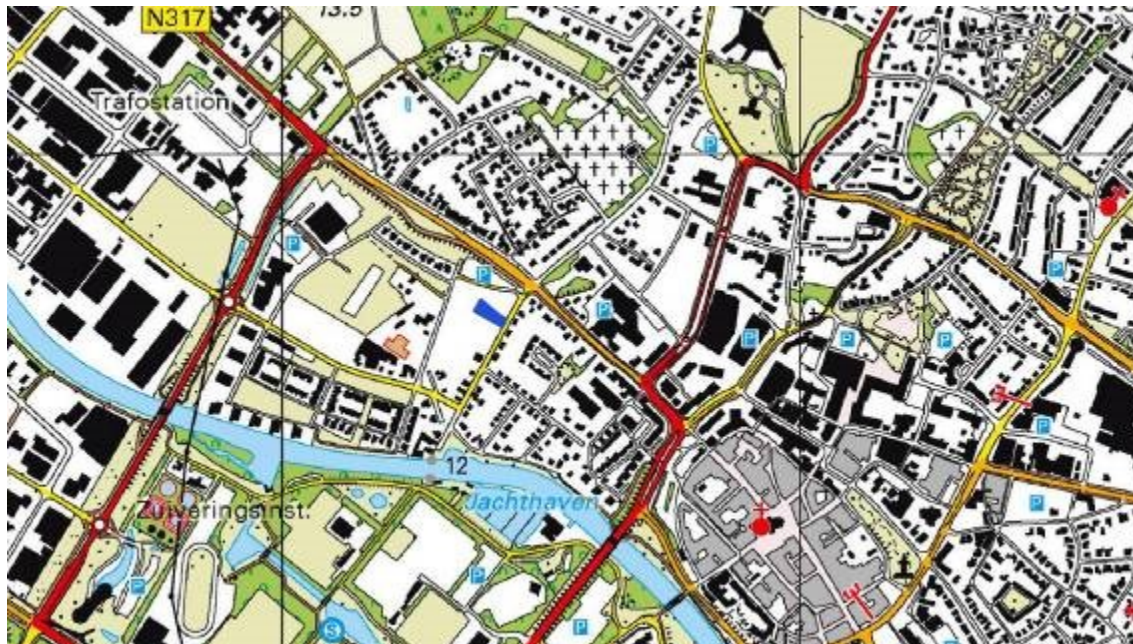


Figuur 4 Topografische kaart 1950 (plangebied in blauw)

Op de topografische kaarten van 1975 en 2015 is de sanering van de bedrijfsbebouwing goed zichtbaar. De bedrijfsgebouwen die in 1975 nog aanwezig waren, zijn in 2015 gesloopt.



Figuur 5 Topografische kaart 1975 (plangebied in blauw)



Figuur 6 Topografische kaart 2015 (plangebied in blauw)

Tijdens het transformatieproces is steeds uitgegaan van woningbouw, maar is (onder andere door de economische crisis) de stedenbouwkundige opzet een aantal keer gewijzigd. De uiteindelijke opzet is zichtbaar in Figuur 7. Aan de zuidzijde van het plangebied (blauw omlijnd) zijn de woningen zichtbaar die al is gerealiseerd. De kavels met vrijstaande woningen aan de westzijde zijn uitgegeven, de eerste woningen worden gebouwd zoals zichtbaar in Figuur 7.



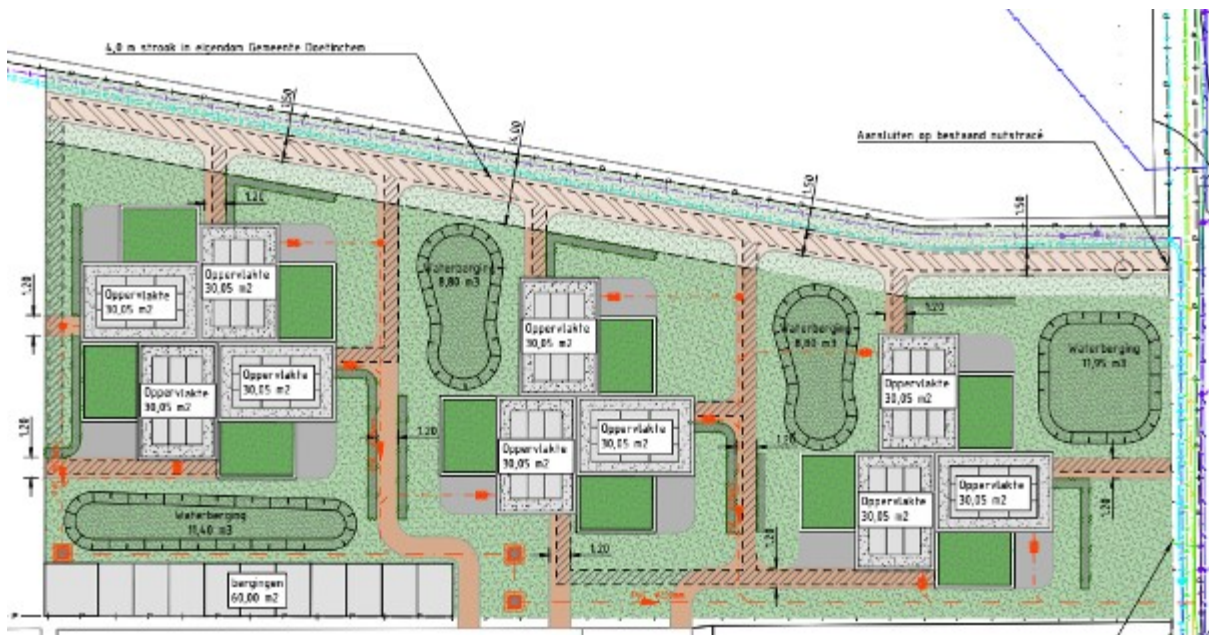
Figuur 7 Luchtfoto (blauw omlijnd het plangebied)

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied vormt het laatste gedeelte van het Saronixterrein dat nog ontwikkeld moet worden. Uit een locatieonderzoek is gebleken dat de locatie minder kansen en mogelijkheden geeft voor tiny houses dan in eerste instantie gedacht. De gebiedsontwikkeling Wijnbergen het Oosten de Kwekerij werd veel kansrijker ingeschat. In het stedenbouwkundig plan voor die locatie zijn vervolgens 15 plaatsen gereserveerd voor de realisatie van tiny houses.

Het plangebied (en de omgeving) leent zich beter voor permanente bebouwing in de vorm van starterswoningen. De keuze voor starterswoningen voor de doelgroep jonge starters geeft een goede invulling aan de woningbouwstrategie (zie paragraaf 3.4.4). Er is veel vraag naar deze woningen.

Door Rinx vastgoedontwikkeling is een plan ontwikkeld dat hier invulling aan geeft. De terreininrichting is zichtbaar op onderstaande afbeelding. De tekening van de terreininrichting is ook opgenomen in bijlage I.



Figuur 8 nieuwe terreininrichting



Figuur 9 Situering drie startervilla's met bijbehorende bouwwerken t.o.v. bestaande situatie

Het bouwplan bestaat uit tien hoekwoningen die samen drie 'startervilla's' vormen. Het ontwerp en de inrichting geeft invulling aan de specifieke wensen van de doelgroep jonge starters. De woningen zijn relatief klein in vloeroppervlak (en daarmee betaalbaar). Een effectief ruimtegebruik maakt de woning toch veelzijdig en geeft goede gebruiksmogelijkheden voor de jonge starters. De verwachting is dat jonge starters na een aantal jaar doorschuiven naar een woning met meer gebruiksruimte. Hiermee wordt de doorstroom bevorderd.

Startervilla is een concept waarbij compact en betaalbaar wonen wordt gecombineerd met ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Wonen voor een- of tweepersoonshuishoudens op een kleiner oppervlakte maar wel in een compleet modern huis met licht en zicht van twee kanten. Iedere Startervilla heeft zijn eigen voorkant in dit alzijdige woonconcept.

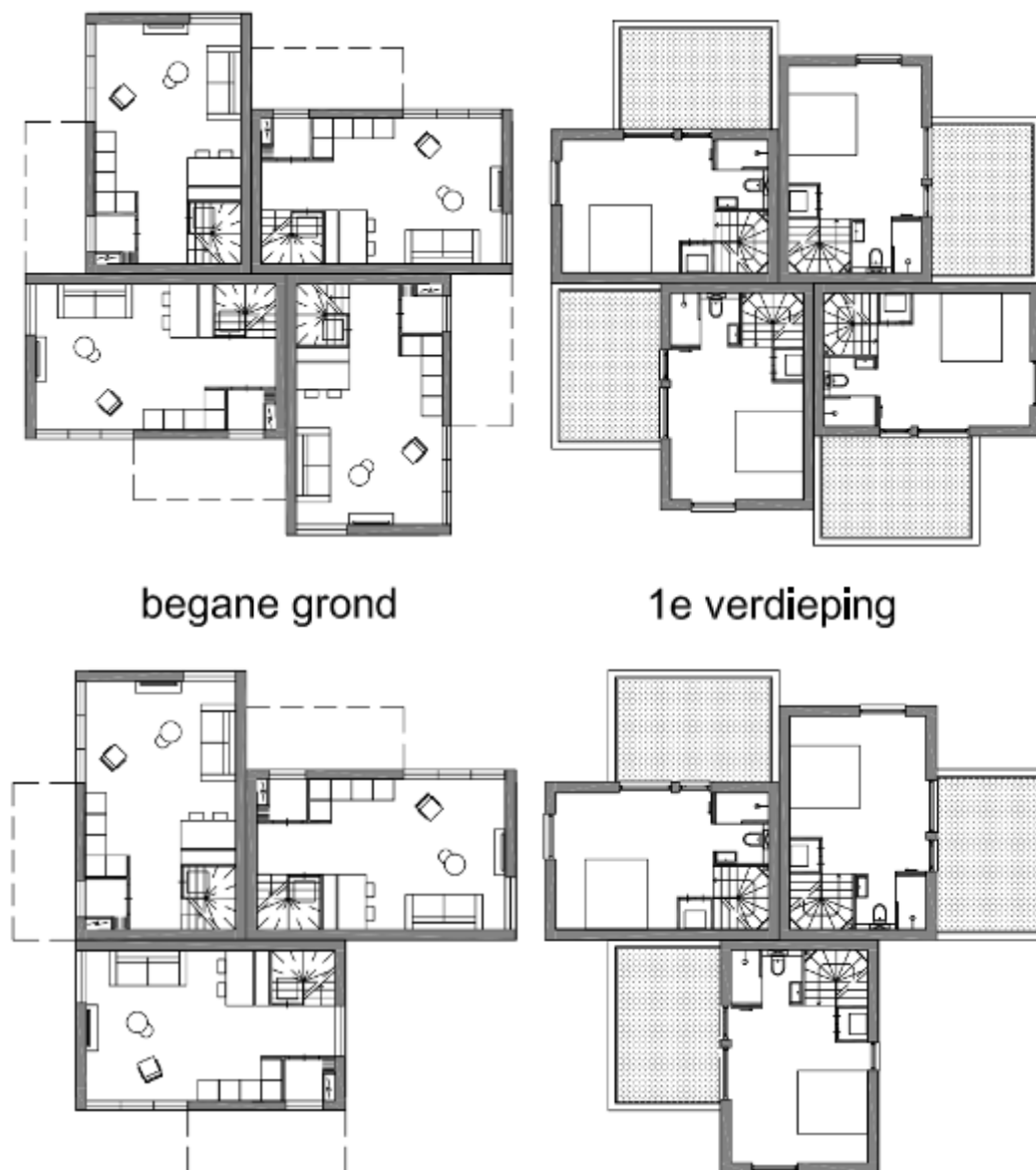
Ruimtelijk en stedenbouwkundig geeft dit concept het idee van een vrijstaande villa met een hoge esthetische waarde. In de praktijk bestaat de villa uit meerdere wooneenheden. Omdat elke kant een voorkant is en de buitenruimte gedeeld wordt, krijgt het geheel toch een royaal karakter.

De bewoners delen een kavel, delen een villa en delen de buitenruimte, een ongedwongen collectief. Dat is slim ruimtegebruik met een kleine ecologische voetafdruk.

De uitvoering en positionering van de drie villa's passen binnen het stedenbouwkundig kader van het plan voor het Saronix-terrein. De startersvilla's passen, wat betreft uitstraling en ligging, goed in het beeld van de vrijstaande villa's die langs de Keppelseweg staan. Er is voor gekozen om een startersvilla te realiseren op de plek waar het oorspronkelijke plan voorziet in een vrijstaande woning aan de IJsselstraat. Door de startersvilla's wat te draaien hebben ze weinig invloed op het woongenot van de achterliggende woningen.



Figuur 10 Aanzicht varianten stadsvilla's met 3 en 4 woningen



Figuur 11 Plattegronden startervilla met 3 en 4 woningen

Door een goede positionering van de drie villa's blijft er voldoende onbebouwde ruimte beschikbaar. Deze ruimte wordt gebruikt als gezamenlijke tuin. Elke woning krijgt een aparte berging van 2 breed en 3 meter diep. Deze bergingen bij de startersvilla's zijn aan de zuidzijde geconcentreerd zodat de impact op de open ruimte zo klein mogelijk is en tussen de villa's ruimte is voor een hoogwaardige groene invulling. Naast de bergingen komt aan de zuidwestzijde een gebouw (circa 9 m²) voor het inpandig stallen van de afvalcontainers.

Tussen de startersvilla's en de supermarkt gaat de gemeente de resterende strook inrichten als openbaar gebied. De woningen worden hierop aangesloten en ook op de bestaande openbare ruimte aan de andere zijden van het terrein.

Het parkeren vindt plaats in de omliggende openbare ruimte. Voor meer informatie over de parkeerbalans zie paragraaf 4.10.

Onderstaande afbeeldingen geven weer hoe het plan er voor de omgeving uit komt te zien.





Figuur 12 Aanzichten vanuit omgeving

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de realisatie van de tien woningen op het Saronixterrein in Doetinchem. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- Nationale Omgevingsvisie (NOVI), Rijksoverheid, vastgesteld op 11 september 2020;
- besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Rijksoverheid, vastgesteld op 22 augustus 2011, inclusief de latere aanvullingen;
- besluit ruimtelijke ordening, De Ladder voor duurzame verstedelijking, Rijksoverheid, 1 oktober 2012 (het valt niet onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het om minder dan 12 woningen gaat);
- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, Regio Achterhoek, vastgesteld 26 april 2012;
- Erfgoedverordening 2013, vastgesteld d.d. 30 mei 2015;
- Cultuurhistorie Doetinchem Nota Continuïteit in Karakter, vastgesteld d.d. 21 september 2017;
- (Para)commercie in de horeca, vastgesteld d.d. 23 april 2013;
- Nota - Actualisatie Detailhandelsbeleid, vastgesteld d.d. 18 juli 2013;
- Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek, vastgesteld d.d. 24 september 2015;
- Beleidskader Bedrijventerreinen in Verandering (BIVA), vastgesteld d.d. 27 juni 2019;
- Beleidskader Speelautomatenbeleid, vastgesteld d.d. 12 september 2009;
- Motorbrandstoffenverkooppunten, vastgesteld d.d. 28 oktober 1999;
- Nota prostitutiebeleid, vastgesteld d.d. 19 juni 2019;
- Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek, vastgesteld d.d. 27 juni 2019;
- Terrassenbeleid, gemeente Doetinchem, vastgesteld 5 maart 2013;
- Standplaatsenbeleid 2011, vastgesteld d.d. 22 november 2011;
- Visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;

- Beleidskader duurzame energieopwekking, vastgesteld d.d. 25 april 2019;
- Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder, vastgesteld d.d. 15 juli 2008;
- Grondopstelling van zonnepanelen bij woningen, vastgesteld d.d. 19 juni 2018;
- Planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021, vastgesteld d.d. 8 juli 2021;
- Beleidsregel Plussenbeleid Doetinchem 2019, vastgesteld d.d. 29 mei 2019;
- Notitie wonen landelijk gebied, vastgesteld d.d. 17 december 2020;
- Doetinchem in vorm, vastgesteld d.d. 12 april 2017;
- Notitie Evenementenbeleid 2017-2020, vastgesteld d.d. 10 november 2016;
- Reclame sportvelden, vastgesteld d.d. 12 december 2006;
- Vrijetijdsagenda Achterhoek 2020-2030, vastgesteld d.d. 7 juli 2020;
- Mobiliteitsvisie 2016-2026, vastgesteld d.d. 3 november 2016;
- Landschapsontwikkelingsplan LOP+, vastgesteld d.d. 24 april 2008;
- Bestemming wonen en zorg, vastgesteld d.d. 25 januari 2018;
- Beleidskader huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten Doetinchem, vastgesteld d.d. 31 oktober 2019;
- Beleidsregel Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem 2021, vastgesteld d.d. 30 september 2021;
- Notitie wonen landelijk gebied, vastgesteld d.d. 17 december 2020;

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan. Het beleid wat wel van invloed is op de ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat;
- Woon- en leefklimaat.

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

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld sluit aan op de ambities rondom de woon- en leefomgeving. Een voormalige bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar een woonwijk, waarbij de tien starterswoningen aansluiten op de woningbehoefte (zie voor meer informatie de paragraaf over het gemeentelijk beleid). Er zijn geen specifieke beleidsthema's (als uitwerking van de omgevingsvisie) van toepassing voor de locatie. Voor het overige staan in de Omgevingsvisie geen specifieke ontwikkelingen beschreven die betrekking hebben op de locatie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. Nadien is de verordening een aantal keren op onderdelen geactualiseerd. Getoetst is aan de geconsolideerde versie van 1 februari 2022. In de omgevingsverordening zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd.

Onderzoek en conclusie

Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (art. 2.2)

Via artikel 2.2 is gewaarborgd dat een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Voor de locatie gaat het om de door alle Achterhoekse gemeenten vastgestelde notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' (door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld op 20 september 2019). Deze notitie is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025. In paragraaf 3.3.1 van deze toelichting is uitgewerkt dat de beoogde ontwikkeling aansluit op de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek'.

Op basis van het regionale beleid, is ook het gemeentelijk woningbouwbeleid in 2019 herzien. Deze herziening is uitgewerkt in de 'Woningbouwstrategie 2019', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 2019. In paragraaf 3.4.4 van deze toelichting is onderbouwd dat de ontwikkeling aansluit op dit gemeentelijke beleid.

Daarmee is er geen strijdigheid met de instructieregel in artikel 2.2 van de omgevingsverordening.

Instructieregel klimaatadaptatie (art. 2.65b)

In artikel 2.65b van de provinciale verordening zijn regels opgenomen over klimaatadaptatie bij nieuwe ontwikkelingen. De onderbouwing dat het plan voldoet aan de kaders rondom klimaatadaptatie is terug te vinden in de paragrafen 3.4.6 (hittestress) en 4.8 (water) van deze ruimtelijke onderbouwing.

Daarmee is er geen strijdigheid met de instructieregel in artikel 2.65b van de omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Daarom is in regionaal verband vanuit de thematafel Wonen en Vastgoed de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' opgesteld en door alle Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. De gemeenteraad van de gemeente Doetinchem heeft deze notitie op 26 september 2019 vastgesteld.

Op basis van deze notitie wordt onder voorwaarden ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen in de regio Achterhoek. Daarmee moeten nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in ieder geval worden getoetst aan de volgende drie voorwaarden/kwaliteitscriteria: de behoefte is aangetoond, voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop) en inbreiding gaat voor uitbreiding. De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.

Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem, conform en met in achtneming van de inhoud van de notitie, het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' nader uit te werken voor de gemeente Doetinchem. Deze nadere uitwerking is noodzakelijk om daadwerkelijk medewerking te kunnen verlenen aan plannen voor het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem. De nadere (lokale) uitwerking heeft zijn beslag gekregen in de 'Woningbouwstrategie 2019'. Meer hierover in paragraaf 3.4.4 Woningbouwstrategie 2019.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling betreft binnenstedelijke herontwikkeling. Daarmee sluit het aan op de voorwaarden. Voor meer informatie over de woningbouwbehoefte zie de conclusies in paragraaf 3.4.4.

3.3.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Rijn en IJssel brengt in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (d.d. 13 januari 2022) tot uitdrukking hoe zijn haar rol in de omgeving ziet als doorvertaling van de Watervisie 2030. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de contouren van de ambities van het Waterschap Rijn en IJssel opgenomen om daar samen met partners invulling aan te gaan geven. Daarmee wordt duidelijk welke richting en positie het waterschap inneemt om beleidsdoelen na te streven en op welke manier de daadwerkelijke uitvoering plaatsvindt.

De werkzaamheden, bovenop de wettelijke taken van het waterschap, zijn gevat in 4 thema's:

- Klimaatrobuust gebied: gericht op het jaarrond bereiken van een optimale balans tussen te nat en te droog en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.
- Veilig gebied: gericht op de bescherming tegen hoog water als randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken.
- Circulaire economie en energietransitie: gericht op het zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering door grondstofbehoefte te beperken en emissie van broeikasgassen te verminderen.
- Gezonde leefomgeving: gericht op het zorgen voor een schoon en gezond watersysteem voor mens en natuur, waarbij het water geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en geen risico's op levert voor de volksgezondheid.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied bevindt zich niet in een zone waarvoor het Waterschap Rijn en IJssel specifieke opgaven of beperkingen heeft geformuleerd in het waterbeheerprogramma. In paragraaf 4.8.2 wordt verder ingegaan op de uitgevoerde watertoets.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

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

1. beherend ontwikkelen van stad en land;
2. kwaliteit en beleving;
3. economische kansen;
4. Doetinchem en haar omgeving.

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

- acupunctuur in de stad;
- beleef het land;
- ruimte voor het water;
- de groene waas.

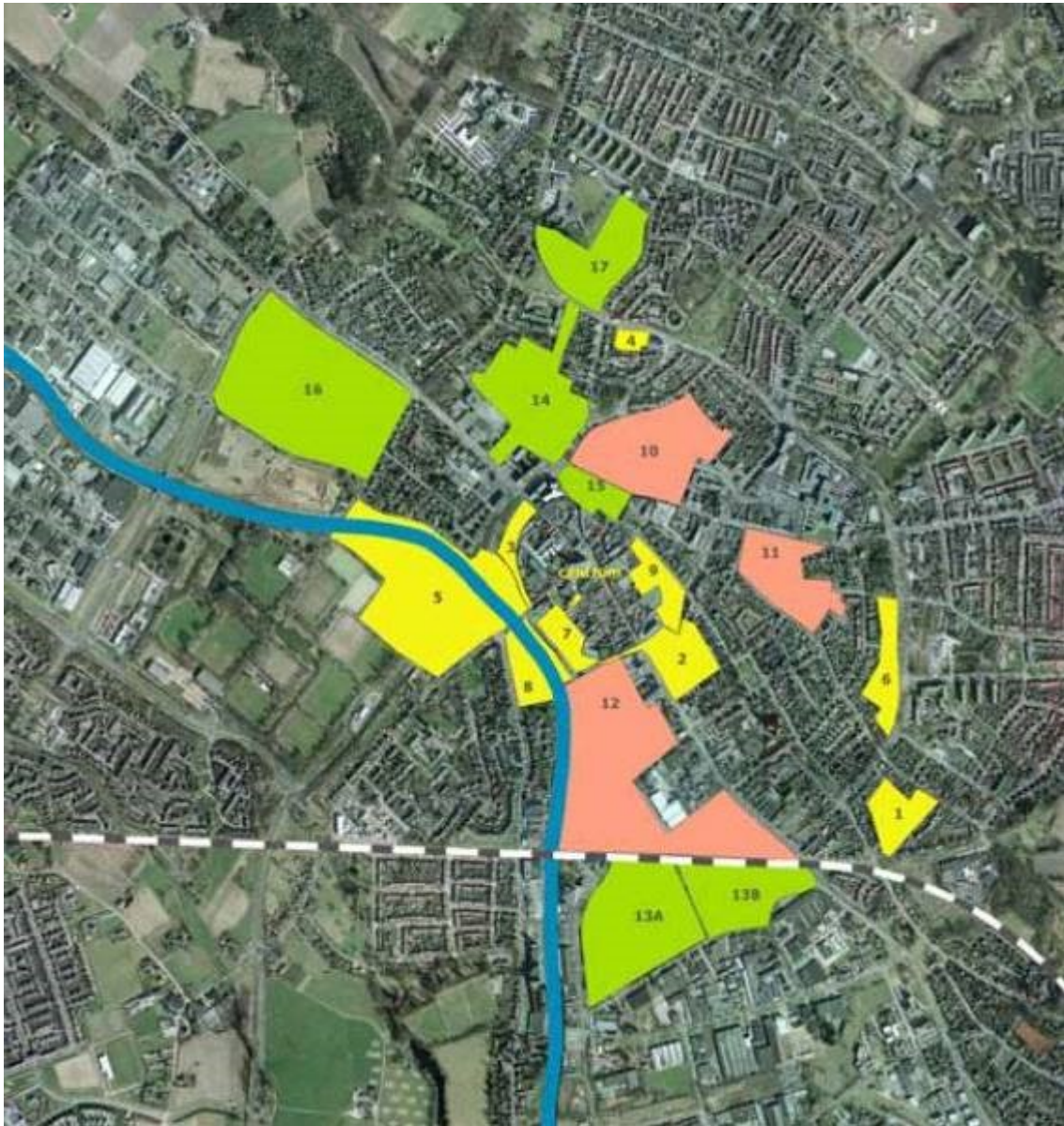
Onderzoek en conclusie

De Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente bevat geen specifieke voorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied, anders dan de ligging in ontwikkelgebied Heelweg. In algemene zin sluit het hergebruik van een voormalige bedrijfslocatie aan op het thema 'kwaliteit en beleving' en de opgave 'acupunctuur in de stad'.

3.4.2 Masterplan Schil

Het structuurplan Masterplan Schil, d.d. 13 december 2007, geeft een brede ruimtelijke visie over het gebied rondom het centrum van Doetinchem. Daarin zijn verschillende ontwikkellocaties opgenomen. Het Masterplan spreekt zich uit over de stedenbouwkundige kwaliteit in De Schil en schetst het plan de agenda en spelregels voor de verschillende ontwikkellocaties.

Centraal bij de gebiedsontwikkeling in De Schil staat een zodanige aanpak dat de ruimtelijke kwaliteit van De Schil verbetert, de centrumfunctie van Doetinchem sterker wordt, de investeringen en plankosten worden terugverdiend en er vanaf 2008 zichtbare resultaten zijn.



Figuur 13 Uitsnede Masterplan Schil

Onderzoek en conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de ontwikkellocatie Heelweg (nummer 16 op bovenstaande afbeelding). De ontwikkeling van het Saronixterrein en de omliggende gronden is de beoogde uitwerking die in het Masterplan reeds is aangekondigd. Voorliggend bestemmingsplan voldoet dan ook aan hetgeen in het Masterplan Schil met betrekking tot dit plangebied is beschreven.

3.4.3 Planologisch beleid

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch beleid 2011. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019' op 30 maart 2020 heeft de gemeenteraad een aantal wijzigingen doorgevoerd. In deze paragraaf komt de integrale versie van het Planologisch beleid terug.

Het planologisch beleid vormt het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken. In de nota wordt beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Ook voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot nu toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen:

- a. ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis en bijbehorende bouwwerken alleen;
- b. de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Daarnaast zijn een aantal relatief ondergeschikte bouwactiviteiten die voorheen als afwijking verleend kon worden, nu als 'bij recht' toegestane bouwactiviteiten opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld erkers, toegangspartijen en overkappingen in de voortuin van een woning. Verder zijn versoepelingen doorgevoerd voor:

- woonruimte in bijbehorende bouwwerken;
- overkappingen;
- erfafscheidingen;
- beroepen en bedrijven aan huis;
- mantelzorg.

Met het Planologisch beleid ligt er een vernieuwde basis voor omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid de basis voor nieuwe planontwikkelingen.

Onderzoek en conclusie

De drie startervilla's wijken af van de reguliere woningbouw waarvoor het planologisch beleid is opgesteld. Vanwege de bijzondere bouwvorm en het gezamenlijke gebruik van de buitenruimte, is er niet echt sprake van voor- en achtertuinen. Voor de ruimtelijke beoordeling wordt de ontwikkeling daarom als één geheel gezien (en niet als drie losse kavels waarvoor onderling ook afstanden aangehouden moeten worden op grond van het planologisch beleid).

De bouwvlakdiepte is bij rijwoningen in principe 13 m en bij vrijstaande en dubbele woningen 15 m. Voorwaarde is wel, dat er een afstand van minimaal 8 meter is tussen (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens (achtergevelrooilijn) en de achterste perceelsgrens. In situaties, waarbij de achterste perceelsgrens niet evenwijdig loopt aan (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens, kan maatwerk worden geleverd. De verschillende starterswoningen kunnen worden gezien als rijwoningen. Voor de individuele woningen wordt voldaan aan de maximale bouwvlakdiepte van 13 meter. De woningen sluiten met de achtergevels op elkaar aan, waardoor per individuele woning niet voldaan wordt aan de minimale 8 meter tussen (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens (achtergevelrooilijn) en de achterste perceelsgrens. Voor dit project wordt van deze bepaling afgeweken (maatwerk), omdat het een gevolg is van de bijzondere bouwwijze en de opzet om de onbebouwde gronden als gezamenlijke tuin te gebruiken.

Aan de oostzijde wordt minimaal 3 meter aangehouden t.o.v. de perceelgrens. De villa's liggen aan de noordzijde op meer dan 3 meter van de grens met de supermarkt. Hier komt een strook openbare ruimte, de villa's komen op circa 2 meter van de openbare ruimte te liggen. Deze afstand geldt ook voor de westzijde ten opzichte van de openbare ruimte. Het beleid geeft aan dat wanneer een gebouw grenst aan de openbare ruimte er afgeweken kan worden van de 3 meter-norm.

Aan de zuidzijde liggen de linker- en middenvilla ook op minimaal 3 meter van de perceelsgrens. Dit geldt niet voor de rechter villa (zijde IJsselstraat). Vanuit ruimtelijke kwaliteit is het wenselijk om de drie villa's aan de noordzijde op een gelijke afstand ten opzichte van de openbare ruimte te situeren. Daarnaast moet er vanuit milieuzonering voldoende afstand aangehouden worden tot de supermarkt. Vanwege het bouwconcept is het niet mogelijk om het gebouw te verkleinen. Een kleinere afstand ten opzichte van de zuidelijke perceelsgrens wordt daarom als stedenbouwkundig acceptabel gezien.

De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is op grond van het planologisch beleid in principe 6 respectievelijk 10 meter. Omdat hier sprake is van een bijzondere bouwstijl kan er maatwerk worden verleend. De goothoogte wijkt beperkt af (naar verwachting maximaal 6,5 meter), vanwege het platte dak in combinatie met een kleine footprint en de gedraaide constructie, maar dit is stedenbouwkundig passend in de omgeving. Aan de maximale bouwhoogte van 10 meter wordt voldaan.

Elke woning krijgt aan de zuidzijde een eigen berging van circa 6 m². Het totaal van alle bergingen (circa 60 m²) blijft hiermee onder de norm van 100 m² per woning. Daarnaast komt er aansluitend op de bergingen een gebouw (circa 9 m²) aan de zuidwestzijde voor het inpandig stallen van de afvalcontainers.

3.4.4 Woningbouwstrategie 2019

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad de 'Woningbouwstrategie 2019' vastgesteld. De afgelopen jaren kon beperkt medewerking worden verleend aan woningbouwplannen. Aanleiding

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

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek alsook in de gemeente Doetinchem houdt langer aan dan eerder was voorzien ten tijde van het vaststellen van regionale afspraken over het maximaal aantal toe te voegen woningen en bijbehorend lokaal beleid onder de noemer (uitvoering) herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016. Dat de groei van het aantal huishoudens langer aanhoudt dan verwacht, betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is.

De gemeenteraad van Doetinchem heeft daartoe op 26 september 2019, net als de andere Achterhoekse gemeenten, de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' vastgesteld. Daarmee is een nieuw regionaal kader gegeven waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen in de regio en dus ook in de gemeente Doetinchem moeten voldoen. Zie voor meer informatie paragraaf 3.3.1.

De 'Woningbouwstrategie 2019' vormt de uitwerking van dat kader c.q. de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek'. Met de 'Woningbouwstrategie 2019' kan de gemeente Doetinchem sturen op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is voor de verschillende doelgroepen, op het toevoegen van stedenbouwkundige kwaliteit en op het bestrijden van leegstand.

Daarmee geeft de 'Woningbouwstrategie 2019' mede invulling aan de opvatting van de gemeente dat degenen die in de gemeente Doetinchem willen wonen ook terecht moeten kunnen op de woningmarkt binnen de gemeente Doetinchem. Met de 'Woningbouwstrategie 2019' wordt het voor initiatiefnemers duidelijk aan welke voorwaarden hun initiatieven in ieder geval moeten voldoen om in principe medewerking van de gemeente te verkrijgen.

Onderzoek en conclusie

Met het plan wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan goedkope woningen, die o.a. geschikt zijn voor starters en in een bijzondere woonvorm. Het plan verbetert de stedenbouwkundige kwaliteit van de directe omgeving, het vormt de afronding van de nieuwe woonwijk.

3.4.5 Beleidsregels zelfbewoningsplicht Gemeente Doetinchem 2021

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

Onderzoek en conclusie

De beleidsregel is van toepassing op het project omdat de vrij op naam koopprijs lager ligt dan €350.000. De inhoud van de beleidsregel wordt opgenomen in de algemene verkoopvoorwaarden voor aankoop van het terrein van de gemeente Doetinchem.

3.4.6 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

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

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken.

De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen

of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

Onderzoek en conclusie

In het geldende bestemmingsplan heeft de gemeente waar mogelijk al rekening gehouden met de energieneutraliteitsambitie. Zo is het in alle bestemmingen toegestaan om op daken van gebouwen zonnepanelen en -collectoren te plaatsen. Dit kan vergunningsvrij als rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaarden. De woningen bestaan grotendeels uit prefab-onderdelen van hout. Verwarming vindt elektrisch plaats (via elektrische vloerverwarming, infraroodfolie of -panelen, ventilatiewarmtepomp), de woningen krijgen geen gasaansluiting. De woonkamer betreft een ruimte van slechts ca 28m² en is zeer goed geïsoleerd zodat dit met een beperkt gebruik kan. De woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting.

Op de daken van de benedenverdieping is sedum voorzien, op de daken van de bovenverdieping zonnepanelen.

Aanvullend op de watertoets (zie paragraaf 4.8) is gekeken naar andere gevolgen door klimaatveranderingen. Hierbij is gebruik gemaakt van de [Klimaatatlas Doetinchem](#).

Op onderstaande afbeelding is het projectgebied en de beoogde bebouwing over de hittekaart gelegd. De afbeelding geeft aan in welke gebieden het op warme dagen extra heet aanvoelt, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van veel bebouwing en verharding.



Figuur 14 Uitsnede Klimaatatlas Doetinchem (hittestress)

De locatie ligt in een gebied waar het op warme dagen extra heet zal aanvoelen. Het oppervlak verharding neemt ten opzichte van de huidige feitelijke situatie toe, maar het oppervlak per woning met bijbehorend bouwwerk is beperkt t.o.v. reguliere woningbouw. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van halfverharding en voorziet het plan in een groene, gezamenlijke inrichting van de onbebouwde ruimte. Ook is het voornemen om het dak van de eerste bouwlaag te voorzien van sedum. Hiermee worden de mogelijke maatregelen getroffen om hittestress te voorkomen.

Om hittestress tegen te gaan en een goed klimaat te bieden aan de bewoners zijn de gevels gemaakt van hout dat veel minder warmte accumuleert dan baksteen. Tevens hebben de wanden een zeer hoge isolatiewaarde, waardoor er nauwelijks warmte via de gevel naar binnen dringt. De woningen met ramen aan de zuid- westzijde worden voorzien van buitenzonwering. Daarnaast wordt natuurlijke nachtventilatie toegepast, waardoor de woning in de nacht kan afkoelen.

3.4.7 Waterplan Doetinchem

De klimaatsverandering en de druk op de beschikbare ruimte hebben ertoe geleid dat de visie op water de laatste jaren sterk is gewijzigd. Water wordt steeds meer gezien als een mede ordenend principe in de planvorming naast ruimtelijke, ecologische, economische en civieltechnische afwegingen. Integraal waterbeheer moet zorgen voor een hogere kwaliteit van de omgeving. Deze ontwikkelingen vragen om een integrale visie op hoe om te gaan met water in het stedelijk en buitengebied van Doetinchem. Deze visie dient als uitgangspunt voor de nieuwe woon- en werkgebieden en is richtinggevend voor toekomstige activiteiten en projecten.

Onderzoek en conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling is het proces van de watertoets doorlopen (zie paragraaf 4.8.2). Er wordt geen grondwater gewonnen en het verharde oppervlak wordt niet aangesloten op de riolering. Beheer van groen en verhardingen vindt plaats zonder bestrijdingsmiddelen en de nieuwbouw wordt duurzaam gerealiseerd. Hiermee sluit het plan aan op de uitgangspunten van het gemeentelijke waterplan.

3.4.8 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

Onderzoek en conclusie

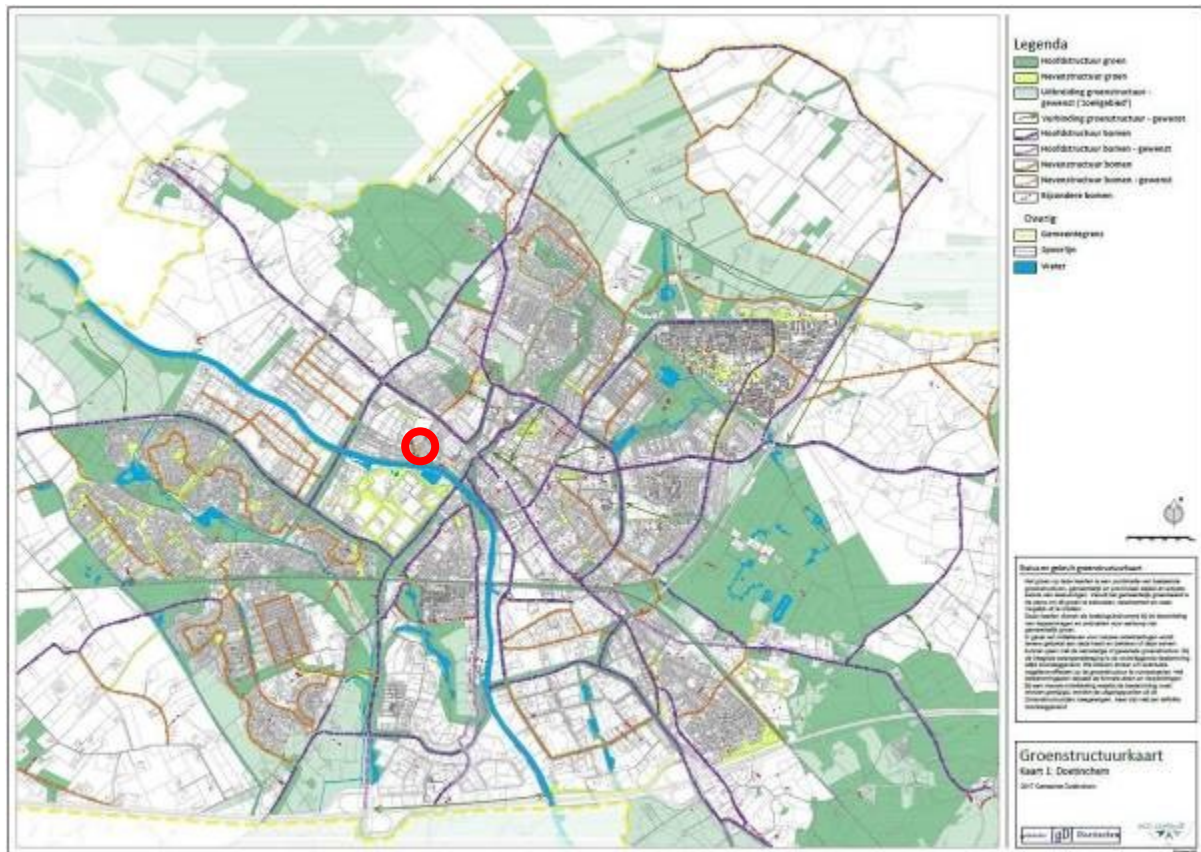
Het plan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan. In paragraaf 4.8 Water wordt nader op het aspect water ingegaan.

3.4.9 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

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

De belangrijkste doelen van het plan zijn:

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



Figuur 15 Groenstructuurkaart, Kaart 1 Doetinchem (de rode cirkel geeft de ligging van het plangebied aan)

Onderzoek en conclusie

Het plangebied ligt buiten de aardkundig waardevolle rivierduinen en de locatie sluit niet aan op aangeduide groenstructuren (ligt langs de Keppelseweg). Het voorliggende plan is hiermee in overeenstemming met het groenstructuurplan.

3.4.10 Bomenbeleid en de Bomenverordening

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

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

Onderzoek en conclusie

De woningen komen op een braakliggend terrein waarop geen bomen aanwezig zijn. Het plan vormt hiermee geen belemmering voor het Bomenbeleid en de Bomenverordening.

3.4.11 Archeologische beleidskaarten

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

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

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

De archeologische beleidskaarten zijn op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek (laatste actualisatie vastgesteld op 30 maart 2020).

Onderzoek en conclusie

De volgende archeologische gebieden komen in het plangebied voor:

Dubbelbestemming	uitgangspunten archeologiebeleid
Waarde - Archeologische verwachting 5	bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter - maaiveld en bij bouwwerken met een totaal oppervlak groter dan 1.000 m ² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek

De aangegeven oppervlaktenorm wordt niet overschreden, er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor meer informatie hierover zie paragraaf 4.9.1. Op basis van de informatie in die paragraaf is de conclusie dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de archeologische beleidskaarten.

3.4.12 Nota bodembeheer Regio Achterhoek 2020

De nota bodembeheer voor de regio Achterhoek is een gemeenschappelijke nota van de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Lochem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Winterswijk en Zutphen. In deze nota bodembeheer staat welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen en hergebruiken van grond en baggerspecie. De nota bodembeheer geeft regels en richtlijnen voor iedereen die bij het voorbereiden van projecten of het uitvoeren van bodemwerken rekening moet houden met de kwaliteit van de bodem.

Onderzoek en conclusie

Bij het uitvoeren van de bodemonderzoeken is de nota bodembeheer als uitgangspunt gehanteerd. Conclusie van het onderzoek is dat er geen bezwaar is tegen de voorgenomen herinrichting. De bodem wordt onder voorwaarden geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Voor meer informatie zie paragraaf 4.2.

3.4.13 Extern veiligheidsbeleid Doetinchem

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

Die keuzes hebben de vorm van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities:

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

Onderzoek en conclusie

De locatie valt onder gebiedstype 'woongebied'. De voorgenomen ontwikkeling bevat de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten. Het geldende bestemmingsplan sluit de vestiging van nieuwe externe veiligheidsbronnen in de omgeving van het plangebied uit. Voor de beoordeling van externe veiligheid is de Risicokaart Nederland geraadpleegd. Er zijn geen stationaire of mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. De beoogde ontwikkeling sluit hiermee aan op het gemeentelijk beleid. Voor meer informatie over externe veiligheid zie paragraaf 4.5.

3.4.14 Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020

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

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

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

Onderzoek en conclusie

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staat per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre dit initiatief haalbaar is in het kader van milieu- en omgevingsaspecten.

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

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

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

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

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom I van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. Een m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
 - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
 - i. het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
 - ii. of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
 - b. M.e.r. is verplicht bij een project:
 - i. als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom I van de C-lijst.
 - ii. als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
 - iii. en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.

3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
 - a. voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - b. groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - c. mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).
4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
 - a. voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - b. kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - c. mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van 10 woningen. De activiteit 'woningbouw' valt in het Besluit m.e.r. onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject van de D-lijst van het Besluit m.e.r. (categorie 11.2) en wordt niet als activiteit genoemd in de C-lijst. De drempelwaarde qua aantallen woningen voor categorie 11.2 wordt niet overschreden (drempelwaarde is een aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer). Ook zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten (op grond waarvan een Passende Beoordeling opgesteld moet worden).

Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.7. Een directe m.e.r.-plicht is daarom niet van toepassing. In het besluit m.e.r. is geen grens voor een stedelijk ontwikkelingsproject qua aantal woningen opgenomen waarboven een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld moet worden. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is onder meer afhankelijk van de volgende factoren:

- aard, omvang en schaalgrootte van de ontwikkeling;
- of er sprake is van functiewijziging of behoud van bestaande functie(s), uitbreiding van een bestaand
- bouwwerk of een nieuw bouwwerk;
- ligging in stedelijk gebied of niet;
- stedenbouwkundige vormgeving en opzet t.o.v. het bestaande gebied.

Het project is qua aantal woningen beperkt, waarbij de ontwikkeling plaats vindt op een voormalig bedrijfsperceel midden in de bebouwde kom van Doetinchem. Er is geen sprake van hergebruik van bestaande bebouwing, de toename van bebouwing ligt rond de 500 m². De locatie ligt in een bestaande bebouwde structuur.

Op basis hiervan is volledigheidshalve een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om zeker te zijn dat belangrijke negatieve milieugevolgen zijn uit te sluiten. In paragraaf 1.2 van voorliggend document wordt ingegaan op de locatie van het gebied. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 4 bevat de uitleg over effecten van de ontwikkeling.

Conclusie

Op grond van de inhoud van de genoemde onderdelen van voorliggend document is de conclusie dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk, het bevoegd gezag kan volstaan met een vormvrije-mer-beoordelingsbesluit. Daarbij kan voorliggende ruimtelijke onderbouwing als aanmeldnotitie beschouwd worden.

4.2 Bodem

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

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

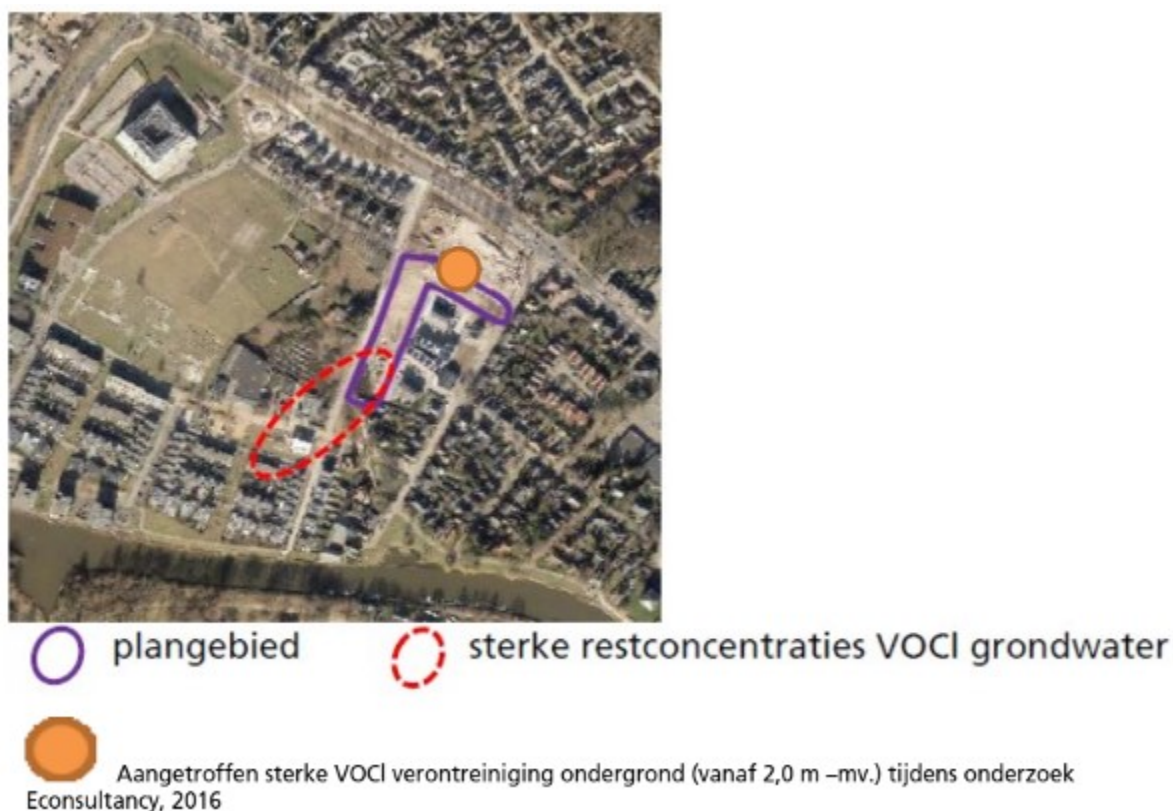
Onderzoek

Op het voormalige Saronixterrein zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Omdat deze in opdracht van de gemeente zijn uitgevoerd, zijn de rapporten niet als aparte bijlagen toegevoegd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder samengevat.

In verband met een bodemverontreiniging met chloorkoolwaterstoffen is in 2007-2009 een bodemsanering uitgevoerd. Deze heeft bestaan uit het ontgraven van verontreinigde grond (fase 1) en een aanvullende in-situ-sanering (fase 2). Na de sanering heeft het bevoegd gezag, de provincie Gelderland, ingestemd met het behaalde resultaat door middel van een beschikking (zaaknummer 2010-009899, d.d. 26 juli 2011) op het tussentijdse evaluatierapport (kenmerk 06102548DOE.Y04.EVA, d.d. 7 mei 2010). In de beschikking is geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw.

Conform verwachting is na de sanering een grondwaterverontreiniging achtergebleven die gemonitord moet worden (fase 3 van de sanering). Deze monitoring loopt momenteel nog. Uit de monitoring is gebleken dat de hoogste concentraties aan chloorkoolwaterstoffen zich ruimschoots buiten het huidige plangebied van de tien woningen bevinden (zie rode contour in figuur 15 hieronder). In verband met deze restverontreiniging is ter plaatse van de hoogste concentraties in mei 2022 een aanvullende bodemsanering uitgevoerd. De verwachting is dat in het grondwater een restverontreiniging achterblijft die vooralsnog gemonitord moet blijven worden totdat het bevoegd gezag (provincie Gelderland) instemt met het eindresultaat.

Omdat de restverontreiniging zich ruimschoots buiten het huidige plangebied voor de tien woningen bevindt, vormt deze geen belemmering voor het plan. Buiten de weergegeven rode contour komen over het algemeen in het grondwater licht verhoogde VOCl-concentraties voor. Door een zuidwestelijke grondwaterstroming, richting de Oude IJssel, kan het plangebied niet verder verontreinigd raken door verspreiding van verontreiniging.



Figuur 16 Globale situering restverontreiniging na sanering

Wel gelden bij de ontwikkeling van het gebied de volgende aandachtspunten en adviezen

- Voor het gehele plangebied geldt op dit moment nog een kadastrale aantekening omdat de sanering formeel nog niet is afgerond vanwege de lopende grondwatermonitoring. Na de grondwatermonitoring zal de provincie het eindresultaat beoordelen en wordt de kadastrale aantekening naar verwachting opgeheven.
- Er mag enkel onder strikte voorwaarden grondwater worden opgepompt, dit ter voorkoming dat de restverontreiniging in het grondwater wordt aangetrokken;
- Bodemenergiesystemen kunnen niet zondermeer worden aangebracht. Hiervoor gelden specifieke regels vanuit de Wet bodembescherming.
- In verband met de grondwaterverontreiniging wordt geadviseerd om enkel boven grondwaterniveau (tot maximaal circa 1,5 m -mv.) te bouwen. Hoewel ter plaatse van de tien woningen enkele sprake is van een lichte verontreiniging kan door bijvoorbeeld een grondwaterbemaling sterkere verontreiniging worden aangetrokken.

4.2.1 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bouw van de tien woningen. Wel dient rekening te worden gehouden met bovenstaande aandachtspunten en adviezen.

4.3 Akoestiek

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen opgenomen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Daar waar geen sprake is van een wettelijke onderzoekszone moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening het aspect akoestiek ook afgewogen worden.

Onderzoek

De voorliggende ontwikkeling maakt een geluidsgevoelige functie mogelijk maakt in de vorm van woningen binnen de geluidzone van de Keppelseweg en de IJsselstraat. Daarom is er akoestisch onderzoek uitgevoerd voor wegverkeerslawaaï (Kragten, rapportnummer 20220607-DOE003-RAP-AKO-WVL 1.0, datum 7 juni 2022), zie bijlage 6 voor het rapport. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken.

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) wordt alleen overschreden voor het wegverkeerslawaaï door de Keppelseweg voor woning nummer 10 (49 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh). Aan de maximale ontheffingswaarde wordt wel voldaan. In het rapport zijn in paragraaf 4.1.3 eventuele maatregelen beschouwd om de geluidsbelasting te beperken. Conclusie is dat het toepassen van bron- en/of overdacht maatregelen stuit op overwegende bezwaren. Omdat aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan, wordt er een hogere waarde vastgesteld van 49 dB voor woning 10.

De berekende geluidbelasting van de beschouwde 30 km/uur-wegen respecteren de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat er daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting vanwege het wegverkeer bedraagt maximaal 56 dB ter plaatse van de beoogde bebouwing. Voor startervilla's 1, 3, 6, 7, 9 en 10 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.

Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw moet een onderzoek naar de geluidwering van de gevels aangeleverd worden waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit t.a.v. de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit geldt voor woning 10 vanwege het wegverkeerslawaaï door de Keppelseweg en voor woningen 1, 3, 6, 7, 9 en 10 vanwege de gecumuleerde geluidbelasting. Bij de berekeningen dient uitgegaan te worden van de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd blijft.

4.3.2 Railverkeerslawaaï

Voor railverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek

De locatie ligt niet binnen 100 meter van de spoorlijn. Er is daarom geen akoestisch onderzoek nodig in het kader van railverkeerslawaaï.

4.3.3 Industrielawaai/bedrijfszonering

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidzone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidzone mag de geluidsbelasting door Industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde Industrielawaai).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat het vastleggen, opheffen of wijzigen van een geluidzone moet plaatsvinden via het vaststellen van een bestemmingsplan. Niet is vastgelegd dat bestaande geluidzones opnieuw overgenomen moeten worden. Het opnemen van de geluidzone heeft dan ook vooral een signaleringsfunctie en is niet nodig vanuit het oogpunt van rechtszekerheid.

Onderzoek

Binnen de gemeente Doetinchem zijn de Bedrijventerreinen Hamburgerbroek, Verheulswede, Langerak, De Huet-Keppelseweg en A18 Bedrijvenpark gezoneerd. Het plangebied ligt niet in de geluidzone van deze terreinen.

Conclusie geluidsaspecten

Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat het geluidsaspect geen probleem oplevert voor de voorliggende ontwikkeling. Er dient voor woning 10 wel een hogere waarde vastgesteld te worden van 49 dB. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw moet een onderzoek naar de geluidwering van de gevels aangeleverd worden waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit t.a.v. de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit geldt voor woning 10 vanwege het wegverkeerslawaai door de Keppelseweg en voor woningen 1, 3, 6, 7, 9 en 10 vanwege de gecumuleerde geluidbelasting. Bij de berekeningen dient uitgegaan te worden van de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd blijft.

4.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

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

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

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

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Hierbij zijn 7,5 verkeersbewegingen per woning per dag als uitgangspunt gehanteerd.

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

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	75
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 17 Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool (versie 6 april 2021)

Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken

onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren.

Er geldt een contour waarbinnen die kans 10-5 (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10-6 (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Groepsrisico

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

Gemeentelijk beleid

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

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

plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Onderzoek

De voorgenen ontwikkeling bevat de realisatie van kwetsbare objecten (woningen). Voor de beoordeling van externe veiligheid is de Risicokaart Nederland geraadpleegd. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede zichtbaar. Het geldende bestemmingsplan sluit de vestiging van nieuwe externe veiligheidsbronnen in de omgeving van het plangebied uit.



Figuur 18 Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied in groen aangegeven)

In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig met een extra veiligheidsrisico (dichtstbij gelegen bronnen liggen aan de westzijde op meer dan 700 meter, hiertussen ligt een nieuwe woonwijk). Het plangebied valt niet binnen de invloedzone van een spoorlijn of wegen waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaats vinden. In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen met risicocontour aanwezig.

Conclusie

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'gemengd gebied'. De nieuwe woningen zijn geen milieubelastende activiteit en wel een milieugevoelige functie. Onderzocht is welke milieubelastende activiteiten in de omgeving aanwezig zijn.

	Richtafstand VNG	Daadwerkelijke afstand tot woonbestemming
Ijsselstraat 2: supermarkt	0 meter	6 meter
Keppelseweg 51 detailhandel (geen supermarkt)	0 meter	40 meter

Op basis van bovenstaande blijkt dat voldaan wordt aan de richtafstanden die door de VNG zijn opgesteld.

Ondanks dat wordt voldaan aan de richtafstand is in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de supermarkt aan de Ijsselstraat 2 ter beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat (Kragten, rapportnummer 20220607-DOE003-RAP-AKO-IL 1.0, datum 7 juni 2022, zie bijlage 7).

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 52 dB(A) in de dag-, 48 dB(A) in de avond-, en 39 dB(A) in de nachtperiode (53 dB(A) etmaalwaarde).

Hiermee wordt de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer in de dag- en avondperiode niet op alle gevels gerespecteerd. In de nachtperiode wordt de standaard normstelling wel gerespecteerd. Daarnaast wordt de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in de dag- en avondperiode niet gerespecteerd. De richtwaarde van 55 dB(A) uit stap 3 wordt wel gerespecteerd. De overschrijding in de dag- en avondperiode vindt op de noordelijke gevels plaats. Op de overige gevels wordt de richtwaarde van 50 dB(A) (etmaalwaarde) uit stap 2 van de VNG-publicatie gerespecteerd.

Door het realiseren van een scherm met een hoogte van 1,8 meter boven plaatselijk maaiveld bedraagt de berekende geluidbelasting 50 dB(A) in de dagperiode. Hiermee zou in de dagperiode voldaan worden aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Om ook in de avondperiode te kunnen voldoen aan de standaard normstelling zou het scherm minimaal 5 meter hoog moeten zijn.

De gemeente kiest ervoor om geen scherm te realiseren maar conform artikel 2.20 uit het Activiteitenbesluit milieubeheer maatwerkvoorschriften vast te stellen, omdat:

- De realisatie van een scherm vanuit stedenbouwkundig oogpunt stuit op bezwaren.
- De overschrijding enkel plaats vindt tijdens de openingsuren van de supermarkt. Hierdoor vindt er geen slaapverstoring plaats.
- Voor de dagperiode zonder scherm aangesloten kan worden bij de richtwaarde van stap 3 van de VNG-publicatie.
- Met een aannemelijke minimale geluidwering van het Bouwbesluit van 20 dB voldaan kan worden aan een binnenniveau van 35 dB(A) in de dagperiode en 30 dB(A) in de avondperiode de gevelwering tenminste respectievelijk 17 dB en 18 dB te bedragen.

Maximaal geluidniveau

Het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ter plaatse van de nieuwe woningen bedraagt ten hoogste 66 dB(A) in de dagperiode, 64 dB(A) in de avondperiode en 43 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer gerespecteerd. De richtwaarde van stap 2 (70 dB(A) voor woningen gelegen in 'gemengd gebied') uit de VNG-publicatie wordt met de berekende geluidniveaus gerespecteerd.

Gemeentelijk geluidbeleid

De startersvilla's 1, 3, 6 en 10 dienen conform het gemeentelijk geluidbeleid te beschikken over een geluidsluwe zijde en de buitenruimte dient aan de geluidluwe zijde te zijn gesitueerd. De startersvilla's (nr. 1, 3, 6 en 10) beschikken over een geluidluwe ruimte. De buitenruimte rondom de villa's is gezamenlijke ruimte, daardoor hebben alle villa's een geluidluwe buitenruimte.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan, onder de voorwaarde dat er conform artikel 2.20 uit het Activiteitenbesluit milieubeheer maatwerkvoorschriften worden vastgesteld voor de supermarkt aan de IJsselstraat 2.

4.7 Ecologie

4.7.1 Wet natuurbescherming

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

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

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

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

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

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

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Ruimtelijke ingrepen in of nabij Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten zijn niet toegestaan wanneer deze significante negatieve effecten op de kernkwaliteiten veroorzaken.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Gezien de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en de aard van de werkzaamheden kunnen direct negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Indirecte negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn niet aannemelijk.

Ook is de geplande ontwikkeling klein in relatie tot een zeer grote afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden. De afstand ten opzichte van het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied (Rijntakken) bedraagt circa 13 kilometer. Zekerheidshalve is een Aerius-berekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase.

Aanlegfase: voor het bepalen van de emissie tijdens de aanlegfase is gebruikt gemaakt van de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' (januari 2020). Hierin is per woning (mobiele werktuigen en transportbewegingen) een emissie van 3kg NO_x aangegeven.

Gebruiksfase: de woningen worden conform wetgeving gasloos gebouwd. Voor de Aerius-berekening is daarom alleen de toename van wegverkeer opgevoerd. Hierbij is gebruikt gemaakt van onderstaande uitgangspunten uit de 'Checklist aanvraagvereisten vergunningaanvragen stikstof' van de provincie Gelderland.

Vuistregel lengte van lijnbronnen 'wegverkeer' in Aeries:

In Aeries wordt wegverkeer ingevoerd als lijnbron. De lengte van die bron is recht evenredig met de emissie. Het is van belang dat hiervoor de juiste standaard wordt aangehouden welke overeenkomt met andere wet- en regelgeving. We sluiten aan bij de milieuwet- en regelgeving rondom het thema geluid. Verkeer van en naar een bedrijf maakt geluid en moet beoordeeld worden (Schrikkelcirculaire). Daar is jurisprudentie over. Volgens de rechter moet het verkeer worden meegenomen totdat het "in het heersende verkeersbeeld is opgenomen", dit is als het verkeer het rijgedrag vertoont dat gebruikelijk is op die weg. We hanteren de volgende vuistregel:

- **Binnen** de bebouwde kom: 50 meter voor personenauto's en 150 m voor vrachtverkeer.
- **Buiten** de bebouwde kom: 80 meter voor personenauto's en 250 m voor vrachtverkeer.

Uitzonderingen:

- Als het verkeer binnen de bovengenoemde afstand een kruising of splitsing bereikt, dan geldt die kortere afstand tot die splitsing.
- Als een weg (vrijwel) uitsluitend gebruikt wordt door één bedrijf of enkele bedrijven (bijvoorbeeld een toegangsweg van een steenfabriek in de uiterwaarden), dan wordt de hele toegangsweg meegenomen plus de afstand die hierboven is genoemd.
- Iedere andere redelijke uitzondering.

Figuur 19 Uitsnede 'Checklist aanvraagvereisten vergunningaanvragen stikstof' van de provincie Gelderland

De rijbewegingen gaan vrijwel direct op in het heersende verkeersbeeld. De verkeersbewegingen per jaar (7,5 per woning per dag, waarvan 1% vrachtverkeer) zijn ingetekend tot het kruispunt Keppelseweg / IJsselstraat / Loolaan.

Uitkomst van de berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase (zie bijlagen 2 en 3) is dat er geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn. Een verdere toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Bescherming houtopstanden

Er zijn in het plangebied geen houtopstanden aanwezig.

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het projectgebied ligt buiten de gebieden die behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en buiten de gebieden die behoren tot de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast. Aanvullende maatregelen of aanvullend advies ten aanzien van het natuurnetwerk zijn in onderhavige situatie niet benodigd.

Soortenbescherming

Het project betreft realisatie van tien woningen op een braakliggend terrein (al geruime tijd bestemd voor woningen). Door Eelerwoude is een quickscan uitgevoerd om de mogelijke effecten op beschermde soorten in beeld te krijgen (Eelerwoude, quickscan Wet natuurbescherming, projectnummer 203499, 7 juli 2022, zie bijlage 4).

Conclusie van de quickscan is dat er alleen voor broedvogels een aandachtspunt is, voor alle andere soorten is nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

Broedvogels

Binnen het plangebied worden geen nesten verwacht van broedvogels door het vrijwel ontbreken van beplanting. Omdat nesten niet worden verwacht kan ook binnen het broedseizoen worden gewerkt. Men dient echter altijd alert te zijn op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten. Op deze wijze is een nader onderzoek of ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk voor broedvogels of andere soortgroepen.

Algemene zorgplicht

Het kan zijn dat algemene diersoorten tijdens de werkzaamheden in het plangebied voorkomen. Hierbij moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen (artikel 1.11 Wnb). Handelingen die nadelige effecten hebben moeten worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten te voorkomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7.2 Groen- en natuurinclusief bouwen Doetinchem

Naast de Wet natuurbescherming stimuleert de gemeente Doetinchem natuurinclusief bouwen. In de brochure 'Ideeën voor natuurinclusief bouwen en ontwerpen' is een leidraad uitgewerkt voor nieuwbouw. De daarin genoemde maatregelen zijn in onderstaande tabel benoemd, waarbij is aangegeven of dit inpasbaar is in de beoogde nieuwbouw.

<i>Maatregelen</i>		<i>Toepasbaarheid</i>
Neststenen voor vogels	-	De beoogde bouwwijze (houtbouw met prefab-elementen) is minder geschikt voor toepassing van neststenen. Deze zijn bedoeld voor reguliere gemetselde muren van steen. Daarnaast zijn er geen overstekende dakdelen van voldoende hoogte of schuine daken met dakpannen.
Kasten voor vleermuizen	-	De beoogde bouwwijze (houtbouw met prefab-elementen) is minder geschikt voor toepassing van inbouwkasten (ander klimaat dan stenen en geen spouw).
Hotels en stenen voor insecten	+	Er worden insectenhôtels geplaatst in de gezamenlijke tuin.
Groen dak	+	Op de daken van de benedenverdieping is sedum voorzien (extensief dak), op de daken van de bovenverdieping komen zonnepanelen (hier is geen ruimte over).
Waterdak	-	Op de daken van de benedenverdieping is sedum voorzien, op de daken van de bovenverdieping komen zonnepanelen (hier is geen ruimte over).
Groene gevel	-	De gebouwen krijgen een dikkere houten gevel dan regulier, dit zorgt voor de bescherming tegen de opwarming door de zon en heeft in de winter een isolerende werking. Deze houtconstructie is daarnaast vanwege het materiaal lastig te combineren met een groene gevel.

Geveltuin	+	Opzet van het plan is dat de woningen een gezamenlijke tuin hebben, dit bloemrijke grasland start vanaf de gevels.
Vijver	-	Er worden wadi's aangelegd, maar deze zijn bedoeld om het water maximaal 2 dagen vast te houden. Hierdoor zijn ze niet als vijver te gebruiken. Voor het resterende terrein is gekozen voor bloemrijk grasland.
Amfibieënpool	-	Er worden wadi's aangelegd, maar deze zijn bedoeld om het water maximaal 2 dagen vast te houden. Hierdoor zijn ze niet als amfibieënpool te gebruiken. Voor het resterende terrein is gekozen voor bloemrijk grasland.
Haag	+	Gekozen wordt voor inheemse soorten (zoals liguster, meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn).
Bloemrijke beplanting	+	De onverharde gronden wordt ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel.

4.8 Water

4.8.1 Gemeentelijk Rioleringsplan

In paragraaf 3.4.5 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 is het rioleringsplan van de gemeente Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

4.8.2 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven.

De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Onderzoek

Toename van afvalwater

De nieuwbouw wordt voor het afvalwater aangesloten op de riolering. Ten gevolge van de ontwikkeling is er sprake van een toename van het afvalwater. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 2 personen per woning en een vuilwaterproductie van 120 liter per persoon per etmaal verdeeld over 10 uur wordt een toename aan vuilwater verwacht van $(10 \times 2 \times 12 \text{ l/uur}) = 0,24 \text{ m}^3/\text{uur}$. Aannemelijk is dat het bestaande gemeentelijk stelsel deze (relatief kleine) toename goed kan verwerken.

Toename van verharding / berging hemelwater

Voor het plangebied staan in het waterbeheerplan geen specifieke doelstellingen beschreven. Vanuit het verleden is geen wateroverlast op het terrein bekend. Dit geeft geen aanleiding voor nadere maatregelen. Voor de gehele woningbouwontwikkeling is in het verleden al een watertoets uitgevoerd (rapport Witteveen en Bos d.d. 13 september 2006, nummer DTC 123-9-I zie <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0222.R36B025A->

[0003/tb_NL.IMRO.0222.R36B025A-0003_8.pdf](#)). Geconcludeerd werd dat er geen problemen waren ten aanzien van de berging, afwatering en infiltratie van hemelwater en ten aanzien van de waterkwaliteit. De beoogde realisatie van de tien woningen wijkt niet af van de gehanteerde uitgangspunten. De gemeente heeft als uitgangspunt meegegeven dat met het oog op de toenemende (extreme) droogte maximaal 10% van het hemelwater dat op verhard valt (bebouwing en tuinverharding) terecht mag komen in de riolering. 90% van het hemelwater moet op het eigen kavel in de bodem infiltreren en bergen. Er zijn vier wadi's voorzien van samen circa 41 m³, waardoor op het perceel in ieder geval een waterberging van minimaal 40 liter per m² bebouwd oppervlak aanwezig is. Om de waterberging beschikbaar te houden geldt voor het vasthouden en ledigen van de waterberging een termijn van maximaal 2 dagen. Afvalwater wordt via de riolering afgevoerd, de toename in aantal woningen is dermate beperkt dat dit geen problemen op zal leveren voor de riolering.

Daarnaast is de Digitale Watertoets ingevuld, uitkomst is dat er waterschapsbelangen geraakt worden (toename verharding van meer dan 500 m²) en dat de reguliere procedure van toepassing is (zie bijlage 8 voor de uitgevoerde watertoets). Bij de berekening voor de benodigde hemelwaterberging (zie tabel volgende pagina) op eigen terrein zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de halfverharding is voor 70% meegeteld bij het totale verhardingsoppervlak, waardoor het totaal verhard oppervlak uitkomt op 569 m².

Project: P03655
Ontwikkeling Saronixterrein te Doetinchem
Datum: 23-11-2022
Bepaling verhard oppervlak

Infiltratie groen:			497 m²
Woningblok	Woningopp.	Verhard opp.	Totaal verhard
1	120,20 m ²	30 m ²	150 m ²
2	90,15 m ²	20 m ²	110 m ²
3	90,15 m ²	20 m ²	110 m ²
Bergingen:	70,00 m ²		70 m ²
Totaal:	301 m²	70 m²	441 m²
Verhard oppervlak (halfverharding)		84 m²	(voor 70% meenemen): 59 m²
Toename verhard oppervlak:			569 m²

- Het totale plangebied is circa 1.400 m², aangenomen is dat het infiltratieoppervlak het verschil tussen het totaal en het verharde gedeelte is.
- Uit het bodemonderzoek volgt dat de voornaamste grondsoort fijn zand is wat een infiltratiecapaciteit heeft van 20 mm per uur.
- Uitgangspunt is dat T=100+10% (80 mm) geen wateroverlast op mag leveren.

Berekening compensatie voor toename verhard oppervlak		
Waterschap Rijn en IJssel		
Berekening basisopgave		
Invoer		
Overschrijdingskans	100	1/ x jaar
Afvoernorm onverhard gebied	0,8	l.s-1.ha-1
Toename neerslag i.v.m. toekomstig klimaat	10%	
Vermindering berging i.v.m. berging dak/straat	3	mm
Berekening		
Overschrijdingskans	100	1/ x jaar
Toelaatbare afvoerintensiteit bij overschrijdingskans	1,6	l/s,ha
Maatgevende buiduur	48	uur
Bui-inhoud / totale neerslag	111	mm
Vermindering berging i.v.m. berging dak/straat	3	mm
Toegestane afvoer via oppervlaktewater	28	mm
Benodigde compensatie basisopgave	80	mm
Berekening compensatie volume waterberging (exclusief infiltratie en riolering)		
Invoer		
Toename verhard oppervlak	569	m2
Berekening		
Benodigde compensatie	80	mm
Benodigde compensatie volume waterberging	46	m3
Berekening compensatie volume waterberging (inclusief infiltratie en riolering)		
Invoer		
Infiltratieoppervlak	831	m2
Infiltratiecapaciteit (zie tabblad "Rekenhulp infiltratie")	20	mm/uur
Infiltratieduur	12	uur
Op (hemelwater)rioolstelsel aangesloten verhard oppervlak	0	m2
Berging in (hemelwater)rioolstelsel	0	mm
Pompoevercapaciteit naar zuivering (bij verbeterd gescheiden stelsel)	0,0	mm/uur
Berekening		
Benodigde compensatie volume waterberging	46	m3
Totaal volume infiltratie	199	m3
Berging in rioolstelsel	0	m3
Maatgevende buiduur	48	uur
Totaal volume afvoer naar zuivering (bij verbeterd gescheiden stelsel)	0	m3
Benodigde compensatie volume waterberging met vermindering door infiltratie en riolering	-154	m3
Samenvatting benodigde compensatie		
Benodigde compensatie basisopgave	80	mm
Benodigde compensatie volume waterberging	46	m3
Benodigde compensatie volume waterberging met vermindering door infiltratie en riolering	-154	m3

- Berekening basisopgave is gebaseerd op het principe van regenduurlijnen

- Neerslagvolumes zijn afgeleid uit "Actualisatie Meteogegevens voor waterbeheer 2015", Stowa rapport 2015-10

Bij de inrichting van het terrein zijn de volgende onderdelen meegenomen voor de berging van hemelwater:

- Op de platte daken van de eerste bouwlaag komen sedumdaken, doordat deze het hemelwater vasthouden tellen deze oppervlakten niet mee in de berekening.
- Vier wadi's met een totale bergingscapaciteit van 41 m3.

Het verschil tussen de bergingscapaciteit (41 m3) en de benodigde compensatie volume waterberging (46 m3) is beperkt. Op het terrein resteert voldoende infiltratiecapaciteit (bodem bestaat uit fijn zand) buiten de wadi's om dit op te kunnen vangen tijdens een bui. Er zal geen extra water wordt afgevoerd naar het watersysteem van het waterschap. Als de wadi's vol zitten is er geen overloop maar komt er water in het groen te staan.

Conclusie is dat met de beoogde inrichting het wateraspect voldoende geborgd is en het aannemelijk is dat de aan te vragen watervergunning verleend wordt.

Aanvullend is er naar aanleiding van artikel 2.65b van de provinciale verordening (zie paragraaf 3.2.2) gekeken naar de gevolgen door klimaatveranderingen. Hierbij is gebruik gemaakt van de [Klimaatatlas Doetinchem](#).

Op onderstaande afbeelding is het projectgebied en de beoogde bebouwing over de kaart gelegd waarop zichtbaar is waar bij een bui van 160 mm in 2 uur tijd plassen water ontstaan (kans hierop is 1x per 1.000 jaar). De risicogebieden liggen met name op omliggende percelen, waarbij randen ook in het plangebied komen. In het stedenbouwkundig plan Heelweg (waarvan Saronix een onderdeel is) is rekening gehouden met hemelwaterberging. In het plandeel Saronix waren geen wadi's voorzien, er is rekening mee gehouden dat het hemelwater naar de wadi's in het naastgelegen plangebied wordt geleid.

Desondanks is ervoor gekozen om ook binnen het plangebied wadi's aan te leggen met een bergingscapaciteit van circa 41 m³. Daarmee is het risico op waterschade beperkt.



Figuur 20 Uitsnede Klimaatatlas Doetinchem (bui 160 mm / 2 uur)

Binnen het projectgebied is volgens de klimaatatlas het risico op plasmvorming en onbegaanbare wegen in de omgeving beperkt.

Conclusie

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

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

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

4.9.1 Archeologisch erfgoed

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

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

Onderzoek en conclusie

De volgende archeologische gebieden komen in het plangebied voor:

Dubbelbestemming	uitgangspunten archeologiebeleid
Waarde - Archeologische verwachting 5	bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter - maaiveld en bij bouwwerken met een totaal oppervlak groter dan 1.000 m ² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek

Voor de realisatie van de woningen blijft het verstoringsoppervlak ruimschoots onder de 1.000 m² (circa 500 tot 600 m², rekening houdend met een afgravingszone rondom de beoogde bebouwing). Op grond hiervan is er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Eerder uitgevoerd onderzoek uit 2007¹ toont bovendien aan dat de bodem diep verstoord is. Een WOII loopgraaf in de nabijheid van het plangebied ligt op een afstand van ruim 35 meter, ook vanuit die optiek is nader archeologisch onderzoek niet benodigd. Het gebied kan daarom worden vrijgesteld van verdere archeologische onderzoekverplichtingen.

¹ ADC ArcheoProjecten, rapportnummer 978, mei 2007

Te allen tijde moet rekening worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10). Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.10 Verkeer en parkeren

De locatie ligt voor het bepalen van de verkeerskundige aspecten in matig stedelijk gebied en in de rest van de bebouwde kom (zie paragraaf 3.4.14 voor de gemeentelijke parkeervisie).

Verkeer

Volgens de kengetallen van het CROW is het aantal verkeersbewegingen, uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom', maximaal 7,5 voor de hoekwoningen (koop). Dit komt voor de toekomstige situatie neer op een totaal van maximaal 75 verkeersbewegingen per dag.

De woningen worden voor autoverkeer ontsloten via de Philipsstraat en IJsselstraat. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Op grond van de 'Nota Parkeren Auto en Fiets' volgend, is de parkeernorm voor de categorie 'rijtjeswoning' (tussen- hoekwoning) in de rest van de bebouwde kom 1,9 parkeerplaatsen per woning. Het bezoekersdeel daarvan (0,3 pp/woning) kan buiten beschouwing worden gelaten, zij kunnen op de openbare weg parkeren aangezien het veelal 30 kilometerwegen zijn. Er dienen dus in totaal $10 \times 1,6 = 16$ parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Aan de westzijde van het plangebied worden nog 6 parkeerplaatsen aangelegd (zie Figuur 21), deze zijn niet aan andere ontwikkelingen in de omgeving gekoppeld en kunnen voor de startervilla's gebruikt worden. Conform de parkeernota dient de bestaande situatie verrekend te worden met de nieuwe situatie (ook al moeten de betreffende parkeerplaatsen nog aangelegd worden door de gemeente). De resterende opgave betreft daarmee de realisatie van 10 parkeerplaatsen.

Vanuit de gewenste groene en open uitstraling van het beperkte onbebouwde deel van het terrein, dat daarmee aansluit op de openbare groenstrook aan de noordzijde, is het niet wenselijk om direct rondom de startervilla's op eigen terrein te parkeren.

Aan de zuid- en zuidwestzijde van het plangebied zijn al een drietal parkeerstroken met in totaal 29 parkeerplaatsen aanwezig, zie onderstaande afbeelding. Deze worden maar beperkt gebruikt door de woningen aan de zuidzijde, recent woningen opgeleverd.



Figuur 21 Bestaande (oranje) en nieuwe (geel) parkeerplaatsen

Om inzicht te krijgen in de bezetting van deze parkeerplaatsen is er een parkeerdruk onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat op het drukste moment er 11 van de 29 parkeerplaatsen bezet waren. Daarmee waren er in alle situaties minimaal 18 parkeerplaatsen beschikbaar (ruimschoots meer dan de benodigde 10 parkeerplaatsen voor de startervilla's). Er zijn geen andere ontwikkelingen in de omgeving die gebruik gaan maken van deze parkeerplaatsen (de woningen aan de westzijde parkeren op eigen terrein).

Hiermee wordt een sluitende parkeerbalans voor de ontwikkeling gerealiseerd en past de gewenste herontwikkeling binnen het parkeerbeleid van de gemeente Doetinchem.

4.11 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend project betreft een particulier initiatief, waarvoor grond van de gemeente is aangekocht. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten in verband met het verhalen van mogelijke planschade. De verkoop van gemeentelijke grond is in een aparte koopovereenkomst geregeld, waarbij voorafgaand derden in de gelegenheid zijn gesteld om bezwaar te maken. De verkoopwaarde is marktconform en sluit aan op de gemeentelijke grondexploitatie. De kosten die zijn gemaakt en gemaakt worden voor het opstellen van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden via de leges in rekening gebracht. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd, waarmee het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naar aanleiding van het besluit van B&W in 2021 om in principe medewerking te verlenen aan het plan, heeft de gemeente omwonenden per brief geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Door de initiatiefnemer is in juli 2022 naar aanleiding van de uitgewerkte plannen een omgevingsdialoog gevoerd. De uitkomst hiervan is in een separaat verslag aan de gemeente gestuurd.

Hoofdstuk 5 Conclusie

De realisatie van tien starterswoningen in het noordelijke deel van het Saronixterrein in Doetinchem is niet geheel mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Er kan medewerking verleend worden via een herziening van het bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan kan alleen worden herzien als de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet is opgenomen in voorliggend document.

De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de verschillende overheden. Bij de uitvoering van het plan zijn er geen specifieke beleidskaders waar rekening mee gehouden moet worden.

Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie en cultuurhistorie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, water) mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk, het bevoegd gezag dient wel een vormvrije-mer-beoordelingsbesluit te nemen.
- Voor het gehele plangebied geldt op dit moment nog een kadastrale aantekening omdat de sanering formeel nog niet is afgerond vanwege de lopende grondwatermonitoring. Na de grondwatermonitoring zal de provincie het eindresultaat beoordelen en wordt de kadastrale aantekening naar verwachting opgeheven.
- Er mag enkel onder strikte voorwaarden grondwater worden opgepompt, dit ter voorkoming dat de restverontreiniging in het grondwater wordt aangetrokken;
- Bodemenergiesystemen kunnen niet zondermeer worden aangebracht. Hiervoor gelden specifieke regels vanuit de Wet bodembescherming.
- In verband met de grondwaterverontreiniging wordt geadviseerd om enkel boven grondwaterniveau (tot maximaal circa 1,5 m -mv.) te bouwen. Hoewel ter plaatse van de tien woningen enkele sprake is van een lichte verontreiniging kan door bijvoorbeeld een grondwaterbemaling sterkere verontreiniging worden aangetrokken.
- Binnen het plangebied worden geen nesten verwacht van broedvogels door het vrijwel ontbreken van beplanting. Omdat nesten niet worden verwacht kan ook binnen het broedseizoen worden gewerkt. Men dient echter altijd alert te zijn op de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten.

- Er dient voor woning 10 een hogere waarde vastgesteld te worden van 49 dB.
- Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw moet een onderzoek naar de geluidwering van de gevels aangeleverd worden waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit t.a.v. de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit geldt voor woning 10 vanwege het wegverkeerslawaaï door de Keppelseweg en voor woningen 1, 3, 6, 7, 9 en 10 vanwege de gecumuleerde geluidbelasting. Bij de berekeningen dient uitgegaan te worden van de ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd blijft.
- Er dienen conform artikel 2.20 uit het Activiteitenbesluit milieubeheer maatwerkvoorschriften vastgesteld te worden voor de supermarkt aan de IJsselstraat 2.

Met de voorgenoemde randvoorwaarden is het beoogd initiatief haalbaar en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingstekening

Bijlage 2 Aeries-berekening (aanlegfase)

Bijlage 3 Aeries-berekening (gebruiksfase)

Bijlage 4 Ecologische quickscan

Bijlage 5 Parkeerdrukonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 8 Watertoets