



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Den Ooiman Doetinchem – Fase 2
woningbouw**

Ruimtelijke onderbouwing

Definitief



colofon

projectnaam
**Den Ooiman Doetinchem –
Fase 2 woningbouw**

datum
24 november 2023

projectnummer
P06543

opdrachtgever
Sensire

BRO
projectleider
WdR

projectteam
EBa

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4			
	1.1	Aanleiding en doel van het plan	4		
	1.2	Geldende plannen	4		
	1.3	Leeswijzer	5		
2	Planbeschrijving	6			
	2.1	Huidige situatie	6		
	2.2	Planvoornemen	6		
3	Ruimtelijke analyse en duurzaamheid	7			
	3.1	Landschap	7		
	3.2	Het plan nader toegelicht	7		
	3.3	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	9		
4	Beleidskader	12			
	4.1	Nationaal beleid	12		
		4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12	
		4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12	
		4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12	
		4.1.4	Nationale Woon- en Bouwagenda	13	
	4.2	Provinciaal beleid	14		
		4.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	14	
		4.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	15	
	4.3	Regionaal beleid	15		
		4.3.1	Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	15	
		4.3.2	Regionale Woonagenda	16	
	4.4	Gemeentelijk beleid	16		
		4.4.1	Structuurvisie Doetinchem 2035	16	
		4.4.2	Doetinchem Natuurlijk Duurzaam	17	
		4.4.3	Duurzame energieopwekking in Doetinchem	17	
		4.4.4	Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem	18	
		4.4.5	Woonvisie gemeente Doetinchem 2023 – 2036	18	
		4.4.6	Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020	20	
		4.4.7	Bomenbeleid en de Bomenverordening	20	
		4.4.8	Groenstructuurplan	21	
		</			

Bijlagenboek: separaat

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Ter plaatse van de locatie Groot Hagen 6 te Doetinchem bevindt zich in de huidige situatie een verpleeghuis van zorgorganisatie Sensire. Medio 2019 heeft Sensire voor haar locaties een herijking uitgevoerd van het strategisch vastgoed plan. Dit om de ontwikkelingen rondom de te huisvesten doelgroepen en cliënten, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk te waarborgen. Hierin is de duidelijke wens beschreven om meer te werken met kleinschalige woonvormen. Ook wordt er uitgesproken dat het belangrijk is om intensiever het contact met de maatschappij op te zoeken.

In dat kader is ook de herontwikkeling van Den Ooiman op de agenda gezet. De huidige grootschalige voorziening past niet meer in de visie van Sensire en is bovendien te veel verouderd om op de lange termijn goede zorg te kunnen verlenen. De uitgebreide omgevingsprocedure waarmee de bouw van twee zorggebouwen (fase 1) planologisch zullen worden toegestaan loopt tot half september 2023.

Om de gewenste bewonersmix tot stand te kunnen brengen is er naast de twee zorggebouwen behoefte aan aanvullende, reguliere woningbouw. Het is juiste de mix van zorgwoningen en reguliere woningen en de synergie tussen haar bewoners die de kracht van deze locatie zullen gaan uitmaken. Daarom beoogt Sensire tevens de bouw van 65 appartementen in de sociale huur en koopwoningen op de vrijgekomen ruimte na sloop van het bestaande verzorgingstehuis. Dit is fase 2 van de ontwikkeling.

Ook het bestaande hospice van Stichting Stravana aan de Groot Hagen 2 maakt onderdeel van het her te ontwikkelen gebied. Dit gebouw zal ook worden gesloopt. Figuur 1.3 geeft het plangebied weer.

1.2 Geldende plannen

Ter plaatse van het project vigeert het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied – 2021’ zoals vastgesteld op 24 juni 2021 en onherroepelijk op 24 november 2022. In figuur 1.1 is een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied – 2021’ weergegeven.

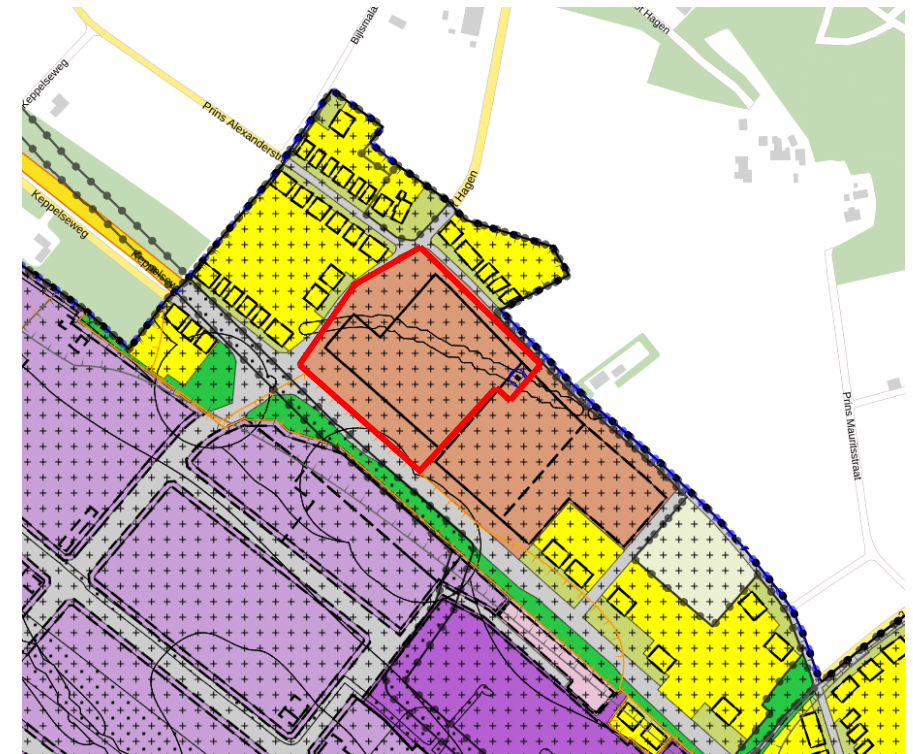
Bestemmingen en bestemmingsregels ‘Stedelijk gebied – 2021’

Binnen het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied – 2021’ zijn de gronden bestemd voor de bestemming ‘Maatschappelijk’. Hierin zijn maatschappelijke voorzieningen (waar woonzorgvoorzieningen onder vallen) toegestaan. Reguliere woonvormen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Tevens valt de enkelbestemming ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’ binnen het plangebied. Er zullen met onderhavige ontwikkelingen geen veranderingen plaatsvinden met betrekking tot deze nutsvoorziening.

Tevens geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ en ‘Waarde – Archeologische verwachting 3’ (zie voor een toelichting onder het kopje ‘Parapluherziening Archeologie – 2020’).

Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen enkel binnen het bouwvlak worden opgericht. Tevens geldt een maximum bebouwingspercentage van 35% voor het gehele bouwvlak van de maatschappelijke bestemming en een maximumbouw- en goothoogte van 12 meter. Ter plaatse de bestemming ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ is een maximale bouwhoogte van 9 meter vigerend. Tot slot gelden de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – aardkundige waarden’ en ‘overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten’.

De gronden ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – aardkundige waarden’ zijn mede bestemd voor de bescherming van de aardkundige waarden ter bescherming van de rivierduinen, waarbij de karakteristieke glooiingen herkenbaar moeten blijven. Het is hierdoor verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning watergangen, sloten en andere waterpartijen aan te leggen of te dempen of te draineren. Daarnaast is het



Figuur 1.1 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (bron: Ruimtelijke Plannen)

verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden met 0,5 meter ook verboden zonder omgevingsvergunning.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten’ is het verboden om een nieuwe risicobron te vestigen of een bestaande risicobron uit te breiden.

Strijd met het bestemmingsplan

Met onderhavig planvoornemen wordt de bouw van twee appartementencomplexen beoogd in strijd met de huidige bestemming en (gedeeltelijk) buiten het geldende bouwvlak. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Planologische procedure

De uitgebreide omgevingsprocedure waarmee de bouw van twee zorggebouwen (fase 1) planologisch zullen worden toegestaan loopt tot half september 2023.

In overleg met de gemeente Doetinchem is besloten om voor de tweede fase, de bouw van 65 reguliere woningen in de sociale huur en koop, te kiezen voor een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Daarbij worden ook de twee zorggebouwen meegenomen om te zorgen voor een bestemmingsplan, waarin de hele herontwikkeling van het terrein juridisch planologisch is geregeld. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd.

Het plangebied

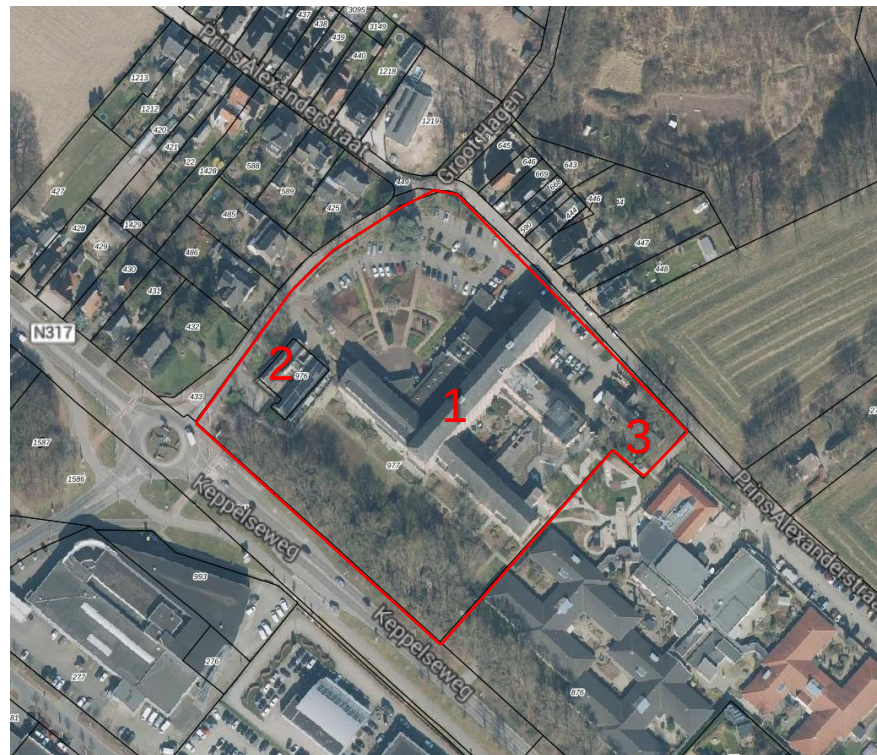
Het plangebied beslaat een oppervlak van circa 21.950 m². Figuur 1.2 weergeeft een luchtfoto van de ligging in Doetinchem. Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan omvat de percelen bekend als Gemeente Ambt-Doetinchem, sectie O, perceelnummer 976 en 977. Figuur 1.3 weergeeft een luchtfoto waarop de huidige situatie te zien is met een aanduiding van de kadastrale grenzen. Hierbij het bestaande zorgcentrum (1), het hospice (2) en de nutsvoorziening (3) aangeduid.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. Daaropvolgend hoofdstukken omtrent de ruimtelijke analyse en duurzaamheid (hoofdstuk 3), het landelijk-, provinciaal-, en gemeentelijk beleidskader (hoofdstuk 4) en de milieuhygiënische en planologische haalbaarheid van de ontwikkeling (hoofdstuk 5). In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 1.2 Planlocatie binnen Doetinchem (bron: Google Maps)



Figuur 1.3 Kadastrale grenzen met aanduiding plangebied (bron: Kadastrale Kaart)
Met daarbij 1: Verpleeghuis Sensire, 2: hospice Stichting Stravana en 3: nutsvoorziening.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het hoofdgebouw van het verzorgingstehuis ‘Den Ooiman’ uit een T-vormig gebouw van 5 bouwlagen hoog met een kap. Tevens is er een hospice (Stichting Stravana) en een nutsbedrijf gevestigd op het plangebied. De zorginstelling (Sensire) is voornemens haar locatie Den Ooiman te revitaliseren. Daartoe zullen eerst twee zorggebouwen ontwikkeld worden op het terrein. Dit is fase 1 van de herontwikkeling. De procedure van omgevingsvergunning voor de uitvoering van fase 1 loopt tot half september 2023.

2.2 Planvoornemen

Fase 2 van de ontwikkeling omvat de sloop van het verzorgingstehuis en het hospice, de bouw van twee wooncomplexen met daarin 65 reguliere appartementen en de herinrichting van het terrein. De appartementen zullen worden gerealiseerd in het sociale huur en als koopwoningen. Met de toevoeging van reguliere woningen bij de zorgwoningen krijgt de toekomstige situatie een nieuwe en inclusieve opbouw. Sensire gaat niet zelf de woningen bouwen. In 2021 heeft Sensire een intentieovereenkomst gesloten met Sité Woondiensten voor de bouw circa 26 sociale huurwoningen woningen. Voor de overige woningen wil men samenwerken met commerciële ontwikkelaars.

Het terrein is in zijn huidige vorm een traditionele zorglocatie. De nieuwe visie bestaat daarin het terrein te ontwikkelen tot een integrale wijk voor iedereen, waarbij bijzondere aandacht zal worden besteed aan de behoeften van kwetsbare ouderen. Thematisch staat de verbinding centraal: de verbinding van jong en oud, zonder en mét zorgvraag, en de verbinding tussen het terrein van Sensire en de omringende bebouwing en landschap.

Figuur 2.1 geeft een schets weer van de beoogde situatie. Er ontstaan vier clusters van bebouwing rondom een groot groen ‘binnenterrein’. Het

noordoostelijke en westelijke blok zijn ten behoeve van de zorginstelling. Het zuidoostelijke en noordelijkwestelijke blok zijn ten behoeve van de reguliere woningen. De parkeerbehoefte wordt opgelost binnen het plangebied op maaiveld en gedeeltelijk onder een van de gebouwen. De ont-

sluiting vindt plaats via de Groot Hagen en de Prins Alexanderstraat. Tevens zal de bestaande nutsvoorziening, aan de oostzijde van het plangebied behouden blijven.



Figuur 2.1 Beoogde toekomstige situatie met de zorgwoningen (donkerblauw, fase 1) en de reguliere appartementen (lichtblauw, fase 2) (bron: Studio Nico Wissing)

3 Ruimtelijke analyse en duurzaamheid

3.1 Landschap

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Doetinchem tussen de Keppelseweg, Groot Hagen en de Prins Alexanderstraat. Het plangebied is eigendom van Sensire en onderdeel van een groter zorgcomplex van Sensire, dat op het naastgelegen terrein gelegen is.

Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan woningen met daarachter het half open (agrarische-/weide-) landschap van landgoed Hagen/De Kelder met daarachter de Kruisbergse bossen. Aan de noordzijde, aan Groot Hagen en de Prins Alexanderstraat, is een bebouwingscluster gesitueerd en aan de zuidwestzijde, aan de overzijde van de Keppelseweg, is industrieterrein Keppelseweg-West gesitueerd.

Het plangebied is binnen het stroomgebied van de Oude IJssel, gelegen op een rivierduin, bestaande uit hogere dekzandgronden met een licht glooiend karakter. De bodemsoort binnen het plangebied is Enkeerdgrond met een relatief droog karakter, het grondwater zit hier >120cm onder maaiveld.

Inpassing nieuwe situatie in landschap

In de huidige situatie is er nagenoeg geen verbinding vanuit het plangebied e.o. met het noordoostelijk gelegen open landschap. In de nieuwe situatie zijn de gebouwen zo gesitueerd dat er een goed toegankelijk en zichtbaar binnengebied ontstaat. Dit wordt in paragraaf 3.2 verder toegelicht.

3.2 Het plan nader toegelicht

De bebouwing is zo gepositioneerd en vormgegeven dat in de eindsituatie zorgappartementen (fase 1) en reguliere woningen (fase 2) samen één

geheel vormen. Onderlinge relaties tussen gebouw, buitenruimte, gebruik, omgeving, landschap en de mens (gebruiker) vormen één totaalplan, welke voelbaar en merkbaar samenvloeien. De vormgeving, positionering en architectuur van de bebouwing dragen bij aan de ruimtelijkheid van het plan en het aansluiten op de omliggende bestaande omgeving. Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Binnen het plan is het uitgangspunt om op een vernieuwende wijze te voorzien in een toekomstbestendige en inclusieve leef- en woonomgeving met een hoge natuur- en belevingswaarde. De functionaliteit van het terrein wordt geoptimaliseerd binnen een groene en natuurlijke uitstraling. Dit draagt bij aan een prettige leef- en verblijfsomgeving voor de toekomstige bewoners maar ook voor de omwonenden. Tevens draagt dit bij aan een duurzame klimaatbestendige invulling van de locatie (zie verder paragraaf 3.3).

Door de keuze voor een zeer groene en natuurlijke uitstraling van de gehele terreininrichting, waarbij gestreefd wordt naar behoud van zoveel mogelijk aanwezige bomen (zie paragraaf 5.7.2), zal het gebied een eigen karakter kennen dat aan de randen aansluit bij de omliggende inrichting maar in het terrein een eigen, niet aangeharkte en natuurlijk uitstraling heeft. Zicht op en contact met groen en natuur zijn belangrijke kenmerken die de beleving en zintuigelijke waarneming stimuleren.

Gefaseerde uitvoering

De realisatie van het totaalplan zal in verschillende fasen uitgevoerd worden, waarbij continuering van de zorg gewaarborgd is en blijft. Ook gedurende de bouwperiode.

In de eerste fase zal er een tweetal nieuwe woonzorggebouwen gerealiseerd worden waarbij het bestaande verpleeghuis blijft functioneren. In deze planfase wordt er voorzien in het handhaven van de huidige entree

tot het terrein naar de hoofdingang van het bestaande gebouw en de bereikbaarheid van de twee nieuwe woonzorggebouwen. Voor deze fase zal naar verwachting half september 2023 een omgevingsvergunning zijn verleend.

In fase 2 zal het huidige zorggebouw en ook het hospice aan Groot Hagen 2, gesloopt worden en wordt woonbebouwing (65 reguliere appartementen) gerealiseerd waardoor er een inclusieve wijk ontstaat waarbinnen de diversiteit aan bewoners de sociale duurzaamheid versterkt. Fase 2 zal in samenhang met de architectuur van fase 1 ontworpen worden.

Fase 2 – 65 reguliere appartementen

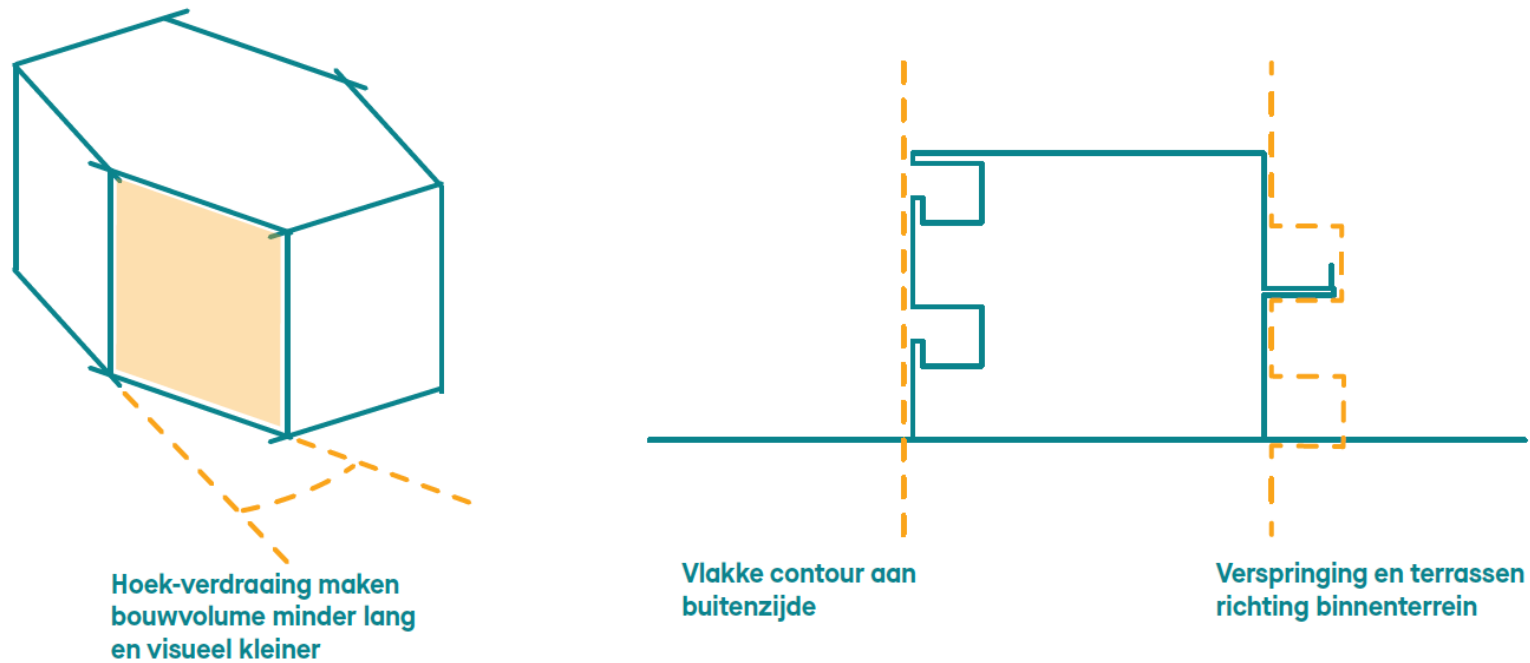
Programma

Met onderhavige ontwikkeling worden in totaal 65 reguliere appartementen gerealiseerd, verdeeld over twee complexen. Het woonprogramma van fase 2 omvat circa 26 sociale huurappartementen en circa 39 koopappartementen. De prijsklasse waarin de koopappartementen worden gerealiseerd is nog niet vastgelegd.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf worden de uitgangspunten op het gebied van architectuur en bouwhoogte uitgewerkt.

Uitgangspunten architectuur

Figuur 3.1 geeft de uitgangspunten voor de architectuur weer. De complexen hebben afgesneden hoeken, die het bouwvolume minder lang en visueel kleiner maken. Aan de buitenzijde van het pand heeft de gevel een vlakke contour. Richting het binnenterrein zullen de appartementen naar buiten verspringen.



Figuur 3.1 Uitgangspunten architectuur (bron: Studio Nico Wissing)

Bouwhoogte

Figuur 3.2 geeft de toekomstige situatie van de bouwhoogte weer. Het oostelijke woonblok heeft een maximale bouwhoogte van 15 meter. Het westelijke woonblok heeft gedeeltelijk een maximale bouwhoogte van 12 meter. De overige gedeelten hebben ook een maximale bouwhoogte van 15 meter.



Figuur 3.2 Maximale bouwhoogte (bron: Studio Nico Wissing)

3.3 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het thema duurzaamheid is tijdens het ontwikkel- en ontwerpproces voor Den Ooiman aan bod gekomen. Leidend is het principe dat de woningen gezonde gebouwen zijn. Daarmee bedoelen we dat de gebouwen een vitale omgeving vormen om in te verblijven en een sterke schakel in het sociale weefsel op deze plek in Doetinchem zijn.

Energietransitie

Omdat er nog geen sprake is van een ontwerp voor de reguliere woningen, is er nog geen duidelijkheid over de exacte invulling wat betreft energiezuinigheid voor de reguliere woningen. De appartementen zullen in ieder geval volgens de BENG-eisen (2021) (bijna) energieneutraal worden gebouwd. De woningen worden aardgasloos opgeleverd. Daarmee wordt bijgedragen aan de verduurzaming van de woningvoorraad binnen de gemeente Doetinchem. Bij het eventuele gebruik van bodemwarmtepompen moet worden rekening gehouden met de interferentie op andere (toekomstige) bronnen in en om het gebied.

De zorgappartementen (fase 1) worden ook energieneutraal of (bijna)-energie neutraal gebouwd en worden daarmee ook aardgasloos. Er wordt een luchtwarmtepomp aangelegd bij de zorgappartementen en er komen zonnepanelen op de daken.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Meer dan ooit is een gezonde leefomgeving voor mens en dier essentieel. Er is daardoor steeds meer aandacht voor het belang van natuur in de leefomgeving. In het plan wordt daarom in eerste instantie aandacht besteed aan het behouden van de bestaande natuurwaarde in het plangebied e.o. Zie hiervoor hoofdstuk ook 5.7.

Voor Den Ooiman zal dat voornamelijk aan de buitenzijde van het plangebied e.o. zijn, waar de bomen het meest waardevol zijn. Deze vormen een belangrijke bijdrage voor de bestaande lokale biodiversiteit en worden zoveel mogelijk behouden. Het gebied sluit aan op de natuurlijke omgeving



Figuur 3.3 Groene invulling eindbeeld (bron: Studio Nico Wissing)

van de Keppelseweg, het Kruisbergse bos en Hagenbos. Het gebied kan daarmee een verbinding maken met het buitengebied en de stad. Het bestaand groen wordt gebruikt om van buitenaf nieuwe groenblauwe verbindingen te leggen naar het centrum van het her te ontwikkelen gebied (zie ook figuur 3.3, die tevens als bijlage is opgenomen bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing). Tussen de gebouwen wordt dus een groene dooradering gerealiseerd. Daarbij wordt gekozen voor gebiedseigen beplanting die aansluit op de lokale natuurlijke kwaliteiten van het her te ontwikkelen gebied. Voor Den Ooiman geldt dat het een oude rivierduin betreft. Een diversiteit aan beplantingssoorten en -lagen zal er voor zorgen dat veel verschillende diersoorten hiervan profiteren. Denk hierbij aan verschillende soorten insecten, vogels en zoogdieren. In het ontwerp wordt daarbij veel aandacht besteed aan voldoende voedsel, verblijfplaatsen, veiligheid, verbinding en variatie (5 V's).

Naast het groen wordt ook aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen door bijvoorbeeld nestkasten te plaatsen in de gevels van gebouwen voor bijvoorbeeld vleermuizen, egels en vogels zoals de huismus en gierzwaluw. Daarnaast is ook aandacht voor insecten waarvoor verschillende voorzieningen zoals insectenhotels worden geplaatst.

Een gezonde leefomgeving heeft naast een belangrijke ecologische functie ook een positieve impact op de gezondheid van de (toekomstige) gebruikers van het gebied. Een gezonde leefomgeving met aandacht voor natuur, heeft een positief effect op de mentale en fysieke gezondheid van de gebruikers. Verschillende doorzichten in het ontwerp van het totale project (fase 1 en 2) zorgen voor een afwisselend beeld, zetten aan tot bewegen en zijn afgestemd op de behoeften van de verschillende gebruikersgroepen.

De herinrichting van Den Ooiman kan op het gebied van natuurinclusiviteit en biodiversiteit waarde toevoegen, door te werken met gebiedseigen vegetatie, gradiënten aan te brengen en aan te sluiten op omliggende groenstructuren heeft het gebied goede omstandigheden voor biodiversiteit.

Circulaire economie

Omdat er nog geen sprake is van een ontwerp voor de reguliere woningen, is er nog geen duidelijkheid over de exacte invulling wat betreft circulariteit. De toekomstige ontwikkelaar zal een visie moeten geven op de wijze waarop ze omgaan met circulariteit, onder meer door de reflecteren op thema's als hergebruik van materialen, milieu-impact van materialen, materiaalgebruik op zichzelf, hergebruikspotentie en losmaakbaarheid. Tevens zou een materialenpaspoort bijdragen aan de circulariteit van het gebouw, ook wanneer deze haar levensduur bereikt heeft.

Klimaatadaptatie - Hittestress

Om de hittestress situatie in te schatten is gebruik gemaakt van een hittestressmodel vanuit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Hierin zijn gebouwen geplaatst op basis van de tekeningen van de architect. Vervolgens is de omgeving opgebouwd op basis van kadastrale gegevens, de Basis Administratie Gemeente(BAG) en een boomkroonprojectie. Vervolgens is de weerssituatie 21 juni om 16 uur genomen waarbij de luchttemperatuur 33 graden Celsius is. Vervolgens is de gevoelstemperatuur berekend. Binnen dit model kan de gevoelstemperatuur variëren tussen 33 en 49 graden afhankelijk van de aanwezigheid van de mate van stedelijkheid, schaduw een luchtdoorstroming. De gebouwen worden zwart weergegeven, aangezien deze geen onderdeel van de buitenruimte zijn, is hier ook geen gevoelstemperatuur berekend.

Figuur 3.4 toont de gevoelstemperatuur in deze zomersituatie voor het plangebied direct na de realisatie van de zorgwoningen (fase 1) en de 65 reguliere woningen (fase 2) en het aanleg van het groen. In eerste instantie zijn de nieuwe bomen nog niet volgroeid. De mate van hittestress zal afnemen naarmate de nieuwe aanplant groeit. In de eerste jaren zijn er zones in het binnengebied waar hittestress kan optreden. Voor de bewoners kunnen tijdelijke maatregelen getroffen worden zoals parasols en schaduw doeken. Tevens bieden de uitstekende balkons (figuur 3.1) schaduw. Daarnaast kunnen er permanente maatregelen genomen worden zoals een pergola, groene of lichtkleurige daken en gevels. Na een aantal

jaar zullen de nieuwe bomen verder gegroeid zijn waardoor er meer verdamping plaatsvindt en schaduw wordt geboden. In deze fase zal er weinig risico zijn op hittestress. Er blijven een paar punten waar het erg warm kan zijn op zomerse dagen. Variatie hierin kan wenselijk zijn om in de winter relatief warme plaatsen met zon te hebben. De herinrichting van Den Ooiman heeft na de volledige realisatie geen groot risico op hittestress.



Figuur 3.4 Gevoelstemperatuur aanvang eindsituatie

Klimaatadaptatie - Water

Door het planvoornemen worden diverse maatregelen genomen ten aanzien van klimaatbestendig bouwen. Zo wordt het hemelwater van de gewijzigde oppervlakken 100% afgekoppeld en ter plaatse geïnfiltreerd (vermindering verdroging). Door een hoger bouwpeil en de ligging op de hogere terrein-delen is bij de nieuwbouw geen wateroverlast te verwachten. Zie hiervoor ook de watertoets in hoofdstuk 5.6. Door de aanvullende infiltratievoorzieningen, zoals het vele groen en de wadi die zal worden gerealiseerd, op eigen terrein neemt ook de kans op wateroverlast bij piekbuien af.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel bij de nieuwe oppervlakken met de bijhorende hemelwaterverwerking op eigen terrein, de beschikbare ruimte binnen het plangebied voor een hemelwatervoorzieningen wordt hydrologisch gezien positief en klimaatbestendig ontwikkeld. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk voorzien/uitgevoerd middels halfopen/ waterpasserende verharding om hemelwater beter te kunnen verwerken.

Sociale duurzaamheid

Sociale duurzaamheid is het streven om de leefkwaliteit van mensen te verbeteren, waarbij bijvoorbeeld de fysieke gesteldheid of leeftijd van inwoners geen belemmering is voor sociaal contact. In de eindsituatie is er een mix van doelgroepen woonachtig op het plangebied door de mix van woontypes. Dit ontstaat enerzijds door het levensloopbestendig maken van de appartementen en door de mix van sociale huur en koopwoningen (met nog een onbekende segmentering). Met het toevoegen van reguliere woningen aan het terrein met zorgappartementen en een centrale, wordt ontmoeting gesimuleerd in een plezierige buitenruimte. Hiermee wordt de sociale duurzaamheid gestimuleerd.

4 Beleidskader

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Het Barro vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen (en in 2017 aangescherpt). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijventerrein' vigerend. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied'.

Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan en er meer dan 11 woningen worden toegevoegd (vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling). De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking:

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen.

Beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provinciaal wordt gesproken van een woningnood voor met name de starters, ouderen en alleenstaanden. Naast de eigen gemeente kan dit initiatief ook bijdragen aan deze provinciale behoefte, waaronder die vanuit omliggende gemeenten en Arnhem (circa een half uur reistijd met de auto, en een uur met de trein).
- In de Omgevingsverordening Gelderland is openomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als de ontwikkeling past in een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde woonagenda. Hiervan is bij dit initiatief sprake. Recentelijk is een woondeal gesloten (december 2022) voor de periode van 2023-2030 om 8.390 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. De jaarlijkse productie moet hierbij worden opgeschroefd van circa 600 woningen naar ruim 1.200 woningen netto per jaar. Van deze 8.390 extra woningen zijn er 2.470 toegewezen aan de gemeente Doetinchem. Over een langere

periode is deze ambitie zelfs hoger: 11.433 in plaats van 8.390. De 65 woningen die met dit initiatief zullen worden gebouwd dragen dus bij aan de ambitie voor deze extra woningen.

- De regio Achterhoek heeft afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen gaan toetsen. Het zijn drie kwaliteitscriteria:
 - De behoefte is aangetoond. Het aantonen van de behoefte kan op diverse manieren, de prioriteit ligt bij het bouwen voor starters en senioren. Deze woningtypen krijgen voorrang, want het saldo laat voor deze woningtypen grote tekorten zien. Zoals het geval is bij dit initiatief.
 - Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop). Ook hiervan is sprake, het betreft immers nieuwbouw na sloop.
 - Inbreiding gaat voor uitbreiding. Het initiatief vindt plaats binnen de bebouwde kom via inbreiding.
- Er moet vooral gebouwd worden voor de doelgroepen die nu moeilijk aan een woning komen: starters en ouderen. Daarom wil de regio dat 28% van de nieuwe woningen uit sociale huur bestaan en 32% uit zowel betaalbare koop tot € 355.000 en middenhuur tot € 1.000. Met dit initiatief zullen circa 26 sociale huurwoningen worden gebouwd. Dit is ruim meer dan 28%, waardoor dit initiatief zal bijdragen aan betaalbaar wonen.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief Den Ooiman fase 2 om circa 26 sociale huurwoningen en circa 34 koopwoningen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Er moeten vooral woningen komen voor starters en ouderen. Dit vertaalt zich onder andere in betaalbare (levensloopbestendige en kleinere) woningen. In de nieuwe regionale woonagenda 2023-2030 is daarom vastgesteld dat per gemeente 28% van de nieuw te bouwen woningen uit sociale huur moet bestaan en 32% uit zowel betaalbare koop tot € 355.000 en middenhuur tot € 1.000. Een definitieve segmentering voor de koopwoningen is nog niet bekend. Maar de bouw

van circa 26 sociale huurwoningen draagt bij aan de beoogde verdeling van de regionale woonagenda.

- In Doetinchem en de rest van de Achterhoek is er vooral een behoefte aan (sociale) huurappartementen en (betaalbare) grondgebonden koopwoningen. Regionaal is daar bovenop ook een behoefte aan koopappartementen. Aangezien dit initiatief zal bestaan uit zowel sociale huurwoningen als woningen in het koopsegment zal het (deels) voorzien in deze behoefte.
- Ook kan dit initiatief voorzien in een behoefte vanuit de gemeenten Arnhem, Montferland en Zevenaar. Hier is behoefte aan huurappartementen in alle segmenten en betaalbare koopwoningen (tot NHG). Vooral voor woningzoekenden in Arnhem kan dit initiatief een betaalbare optie zijn dan het woningaanbod in de stad Arnhem.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief Den Ooiman fase 2 om sociale huurwoningen en koopwoningen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Er moeten vooral woningen komen voor starters en ouderen. Dit vertaalt zich onder andere in betaalbare (levensloopbestendige en kleinere) woningen. In de nieuwe regionale woonagenda 2023-2030 is daarom vastgesteld dat per gemeente 28% van de nieuw te bouwen woningen uit sociale huur moet bestaan en 32% uit zowel betaalbare koop tot € 355.000 en middenhuur tot € 1.000. Een definitief woonprogramma is nog niet bekend, maar het initiatief zal zowel woningen in het sociale segment als het koopsegment bevatten. Dit draagt (in ieder geval deels) bij aan de beoogde verdeling van de regionale woonagenda.
- In Doetinchem en de rest van de Achterhoek is er vooral een behoefte aan (sociale) huurappartementen en aan (betaalbare) grondgebonden koopwoningen. Regionaal is echter ook een behoefte aan koopappartementen. Aangezien dit initiatief zal bestaan uit zowel sociale huurwoningen als appartementen in het koopsegment zal het (deels) voorzien in deze lokale en regionale behoefte.

- Ook kan dit initiatief voorzien in een behoefte vanuit de gemeenten Arnhem, Montferland en Zevenaar. Hier is behoefte aan huurappartementen in alle segmenten en betaalbare koopwoningen (tot NHG). Vooral voor woningzoekenden in Arnhem kan dit initiatief een betaalbare optie zijn dan het woningaanbod in de stad Arnhem.

4.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (vastgesteld 11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden.

Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

Het doel is om te groeien naar het realiseren van 100.000 woningen per jaar. Het lange termijn doel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. Van de nieuwe huur- en koopwoningen is het streven twee derde betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten.

Doorwerking plangebied

Het project Den Ooiman kent zijn oorsprong in 2019 en is daarmee al ver voor de Nationale Woon- en Bouwagenda gestart. Het woningbouwprogramma voor Den Ooiman bestaat uit 65 woningen, waarvan circa 26 sociale huurwoningen en circa 34 koopwoningen.

Het woningbouwprogramma voor Den Ooiman draagt hiermee bij aan het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Doetinchem.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien toe op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Energietransitie

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

Klimaatadaptatie

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

Circulaire economie

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht. Maar tot dan is het voornemen om al zoveel mogelijk circulair, conceptueel en bio-based te bouwen.

Biodiversiteit

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

Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelder-

land toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat

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

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn.

Doorwerking plangebied

Doorwerking van de omgevingsvisie vindt plaats middels de regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland.

Onderhavige ontwikkeling geeft met name invulling aan het beleidsdoel om verschillende typen woningen uit verscheidene woonmilieus aan te kunnen bieden; afhankelijk van de vraag. Middels onderhavig plan worden appartementen gerealiseerd in het sociale en koopsegment. Zoals benoemd in paragraaf 4.2.3 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' bestaat

er een behoefte aan de woningen. De mix van woontypen (zorg- en regulier, sociaal en koop) in de eindsituatie (fase 1 en 2) zorgt voor een zeer divers woonmilieu.

Tot slot zal er in de verdere planuitwerking rekening worden gehouden met de ambities van de provincie omtrent duurzaamheid en energie. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 van deze onderbouwing.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 19 december 2018. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. Getoetst is aan de geconsolideerde versie van 14 januari 2023. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied Den Ooiman zijn de volgende regels uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

- a) Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (art. 2.2)
- b) Instructieregel klimaatadaptatie (2.65b)

Ad a: Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda):

1. *Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.*
2. *Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende*

actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

- a. *er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
- b. *de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
- c. *er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en*
- d. *Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.*

De ontwikkeling is passend binnen de regionale woonagenda zoals vastgesteld door de Gedeputeerde Staten. Tevens is de ontwikkeling passend binnen de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciale beleid.

Ad b: Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

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

In paragraaf 3.3 wordt verder op hoe wordt omgegaan met bovengenoemde aspecten binnen het plan en welke maatregelen of voorzieningen er worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen

of te beperken.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (zie figuur 4.1) geeft het regionale kader weer, waarbij de regio wordt ingedeeld in 10 landschapstypes. Per landschapstype wordt ingegaan op de ruimtelijke karakteristiek, de gewenste landschappelijke ontwikkeling en de functionele ontwikkelingsmogelijkheden

Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. In de visie zijn concrete plekken uiteengezet waar verbetering aan de infrastructuur wenselijk is.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

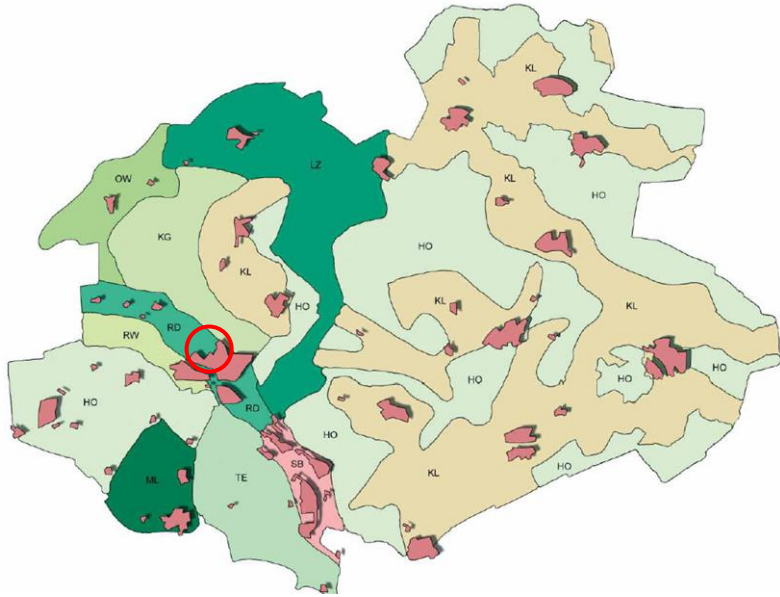
Doorwerking plangebied

Landschap: Het plangebied ligt binnen het landschapstype ‘rivierduinen’. Het landschapstype ‘rivierduinen’ bestaat grotendeels uit bebost gebied met enkele landhuizen. De gewenste landschappelijke ontwikkeling bestaat uit het volledig behouden van het totale landschapsbeeld. Belangrijke stedelijke toevoegingen zijn niet gewenst. Daarnaast kunnen met name in waterpartijen en watergangen de natuurwaarden worden versterkt. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 worden de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving rondom het plangebied doorgetrokken tot in het plangebied.

Infrastructuur: De planlocatie is gelegen naast de N317, die een verbinding biedt tussen Zutphen (A1) en Doetinchem (A18). De regio zet in op verbetering van de reistijd en doorstroming. Onderhavige ontwikkeling is dusdanig kleinschalig van aard dat er geen sprake is van een significante invloed op de doorstroming op de N317. Dit wordt in hoofdstuk 5.1 verder uitgewerkt.

Dorpenlandschap: Met de ontwikkeling worden woningen gerealiseerd in het sociale en koopsegment, die in combinatie met de zorgwoningen op het plangebied bijdragen aan een divers woonmilieu.

4.3.2 Regionale Woonagenda



Figuur 4.1 Landschapstypes Achterhoek met globale aanduiding plangebied

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In Doetinchem is deze agenda op 2 maart 2023 vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben deze vastgesteld op 24 januari 2023. Deze agenda bevat het volgende:

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
 1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten

2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten
4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

In de Regionale woonagenda wordt beschreven dat de Achterhoek in de komende jaren te maken heeft met een toenemende vraag op het gebied van 24-uurszorg (circa +770 tot 2030). Er wordt een regionaal zorgoverleg gestart met corporaties, zorgorganisaties en gemeenten. Er worden afspraken gemaakt in een regionale woonzorgstrategie.

Doorwerking plangebied

Het huidige grootschalige verzorgingshuis past niet meer in de visie van de zorgaanbieder Sensire en is bovendien te veel verouderd om op de lange termijn goede zorg te kunnen verlenen. Sensire is van plan op de locatie vervangende nieuwbouw te realiseren. Allereerst zullen in fase 1 twee woonzorggebouwen met ieder 32 studio’s voor ouderen worden gebouwd. Daarna zal in de tweede fase het verzorgingstehuis worden gesloopt. In plaats daarvan komen er 65 reguliere woningen. Hiermee wordt allereerst invulling gegeven aan de behoefte te investeren in de bestaande verouderde woonzorgvoorzieningen door deze te vervangen door nieuwbouw en tegelijkertijd van het terrein een inclusieve, integrale wijk te maken met een sterkere binding met de samenleving door de bouw van 65 woningen (sociale huur en koop). Zo komt verbinding centraal te staan: verbinding tussen jong en oud en zonder en mét zorgvraag.

4.4 Gemeentelijk beleid
4.4.1 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. Dit zijn:

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

Beherend ontwikkelen van stad en land

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

Kwaliteit en beleving

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

Economische kansen

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

Doetinchem en haar omgeving

Als centrumgemeente zal Doetinchem de komende jaren een steeds belangrijkere rol vervullen. Als gevolg van bevolkingsontwikkeling zullen om-

liggende dorpen steeds vaker gebruik maken van de Doetinchemse voorzieningen. Goede verbindingen met de buurgemeenten zijn noodzakelijk. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen, ook met buurland Duitsland. Belangrijke aandachtsgebieden zijn momenteel de infrastructuur, de zorg, het onderwijs, de werkgelegenheid en de cultuur.

Doorwerking plangebied

Het huidige verzorgingshuis is verouderd. Met de ontwikkeling zullen er twee nieuwe, verbeterde en modernere woonzorggebouwen gerealiseerd worden (fase 1). Met de ontwikkeling worden ook de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving naar het plangebied getrokken en versterkt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelstellingen omtrent ‘beherend ontwikkelen van stad en land’ en ‘kwaliteit en beleving’. De ontwikkeling is hiermee passend binnen de structuurvisie Doetinchem.

4.4.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om de duurzaamheidsambities te behalen. Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven. Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote ‘winsten’ behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richt 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.

Doorwerking plangebied

Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 waarin ingegaan wordt op verschillende aspecten van duurzaamheid. Zo worden de woningen volgens de meest recente BENG normen (bijna) energieneutraal gerealiseerd.

4.4.3 Duurzame energieopwekking in Doetinchem

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

1. Het beleidskader heeft als doel ruimte te bieden voor duurzame energieopwekkingsinitiatieven. Tot de vaststelling van het beleidskader werden initiatieven voor energieopwekking welke afwijken van het bestemmingsplan, door gebrek aan beleid, niet in behandeling genomen. Het beleidskader heeft hier verandering in gebracht. Door het beleidskader is de gemeente in staat om initiatieven te ‘toetsen’ op hun inpasbaarheid binnen Doetinchem.
2. De ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied waarborgen en waar mogelijk versterken. Bronnen voor duurzame energieopwekking nemen ruimte in beslag. Afhankelijk van de beschikbare ruimte, het soort bron

en de ruimtelijke impact die het heeft, is de benodigde ruimte en impact van het initiatief kleiner of groter. Met het beleidskader worden richtlijnen gegeven voor 'inpassing' van initiatieven met een grote ruimtelijke impact.

3. Ten derde is het doel dat grootschalige initiatieven met een zo groot mogelijke maatschappelijke betrokkenheid tot stand komen. Initiatiefnemers voor ontwikkeling van bronnen van duurzame energieopwekking beogen over het algemeen een zo groot mogelijk rendement. Deze rendementen keren over het algemeen niet terug in het gebied. De omgeving van zo'n project ervaart daardoor vaak alleen de lasten (als visuele hinder, geluidhinder, enz.) en niet de lusten. Met het beleidskader wordt juist lokaal initiatief en eigenaarschap gestimuleerd. Daarnaast wordt beoogd dat initiatiefnemers van buiten de gemeente aangezet worden tot het betrekken van omwonenden in het totale proces van idee tot exploitatie. Dit alles om de betrokkenheid te vergroten en de omgeving mee te laten profiteren van de voordelen die ook ontstaan.

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

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

Doorwerking plangebied

Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 waarin ingegaan wordt op verschillende aspecten van duurzaamheid. Zo zal de bebouwing BENG gerealiseerd worden.

4.4.4 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de klimaatadaptatiestrategie Doetinchem vastgesteld. De Klimaatadaptatiestrategie beschrijft hoe de Gemeente Doetinchem in 2050 klimaatbestendig wil zijn.

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen.

Het klimaatadaptatiebeleid beschrijft de visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting (de klimaatadaptatiestrategie). Het klimaat verandert en we moeten ons voorbereiden op extremer weer in 2050. Dit doen we onder andere door:

- Neerslag vasthouden daar waar het valt;
- De bodem inzetten als spons;
- Meer schaduw door meer groen;
- Minder verharding door meer groen;
- Bebouwing en vitale infra en objecten hoog en droog.

Doorwerking plangebied

Verwezen wordt naar paragraaf 3.3 waarin ook ingegaan wordt op klimaatadaptatie. Zo wordt er ingegaan op waterberging en hittestress.

4.4.5 Woonvisie gemeente Doetinchem 2023 – 2036

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld. In de nieuwe woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda. De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

1. *Groeien in kwaliteit.*

Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Dit hoofdpunt is gekoppeld aan **Programmalijn 1: Vergroten**

woningvoorraad en versnelling productie. Met deze programmalijn wordt ingegaan op de bouw van nieuwe woningen en de noodzaak om de plancapaciteit te vergroten en adaptief te programmeren. Deze groeiambitie is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken.

2. *Kwalitatief goed wonen.*

Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. **Programmalijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad** beschrijft hoe wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.

3. *Een passende woning voor iedereen.*

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. **Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen** beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

- 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000,00;
- 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000,00;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000,00, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000,00;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000,00) of dure huur (boven € 1.000,00).

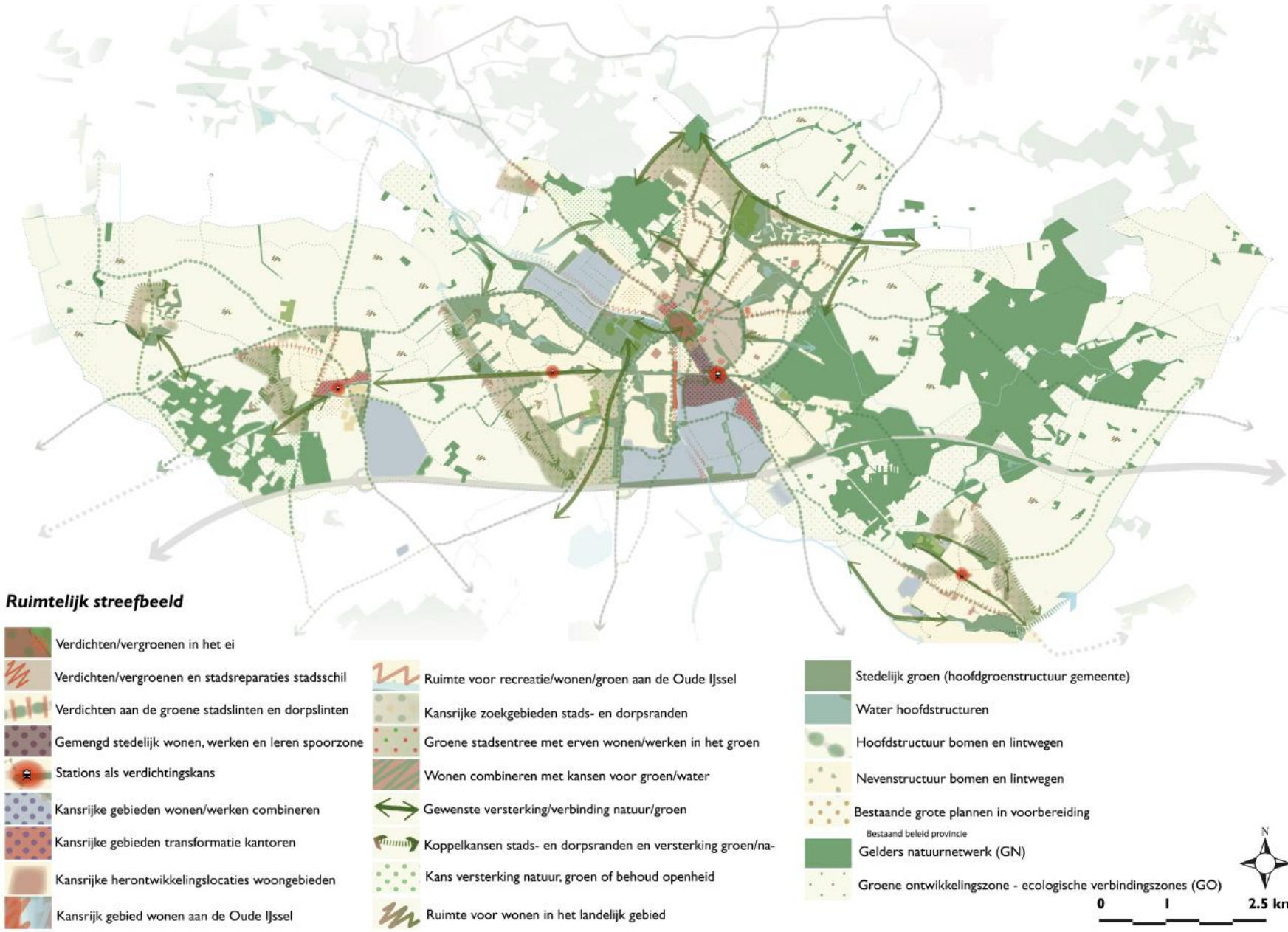
Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré. Voor bestaande woningbouwprojecten geldt een overgangperiode.

4. *Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.*

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. **Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave** beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder andere door koppelkansen te benutten en via programmering te zorgen voor een beter mix aan woningen in de wijk.

Overgangperiode ontwikkelingen

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. De gemeente gaat in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Maar door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in



Figuur 4.2 Ruimtelijk streefbeeld (bron: gemeente Doetinchem)

procedure zitten, al gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.

Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Uitgangspunt voor de woonvisie is dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. Waar nodig kunnen uitbreidingen plaats vinden aan de stads- en dorpsranden.

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit 5 speerpunten en 1 kaartbeeld, zie figuur 4.2. De vijf speerpunten zijn:

1. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA
2. Bouwen in en aan buurten
3. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes
4. Waar nodig stadsranden en dorpsranden
5. Woonmilieus voor ontwikkelingen

De woonmilieus zijn ingedeeld van Gemengd stedelijk wonen en werken (hoge dichtheid) tot Wonen in het groen (lage dichtheid). Per woonmilieu is uitgewerkt wat de belangrijkste kenmerken zijn.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling betreft een woningbouwproject waar al meerdere jaren over wordt gesproken en afspraken zijn gemaakt op basis van het eerdere beleidskaders (Regionale woonagenda Achterhoek 2015 – 2025, Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 en de WBS 2019). Dit is basis waarop kan worden afgeweken van programmalijn 3 in het kader van de overgangsperiode ontwikkelingen.

Het woonprogramma van Den Ooiman fase 2 is uitgewerkt in hoofdstuk 2.2. Het woonprogramma omvat circa 26 sociale huurappartementen (40%) en circa 39 koopappartementen. De prijsklasse waarin de koopappartementen worden gerealiseerd is nog niet vastgelegd.

De andere programmalijnen hebben betrekking op groeien in kwaliteit, kwalitatief goed wonen en wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven. Er is sprake van een integrale aanpak. Oude woonzorgvoorzieningen worden getransformeerd naar een nieuw woonwijkje, waarbij bebouwing en groen zo worden gepositioneerd en vormgegeven dat in de eindsituatie zorgappartementen (fase 1) en reguliere woningen (fase 2) samen één geheel vormen. Onderlinge relaties tussen gebouwen, buitenruimte, gebruik, omgeving, landschap en de mens (gebruiker) vormen één totaalplan, welke voelbaar en merkbaar samenvloeien en zorgen voor kwalitatief goed wonen in een inclusieve groene wijk voor mensen tussen jong en oud en mensen zonder en mét een zorgvraag.

Ten slotte is de planlocatie passend binnen het stedelijk woonmilieu uit het ruimtelijk streefbeeld. Er is sprake van verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is in de ladderonderbouwing (hoofdstuk 4.1.3) is onderbouwd dat de ontwikkeling aantrekkelijk is voor diverse doelgroepen en bijdraagt aan de gewenste groei van de woningvoorraad. Het eindresultaat (fase 1 en 2) zal een inclusieve en integrale wijk zijn met een sterkere binding met de samenleving door de mix van zorg- en reguliere woningen in diverse prijsklassen. Van belang is dat de Keppelseweg onderdeel is van de hoofd groenstructuur, waar sprake moet zijn van behoud c.q. versterking. In hoofdstuk 4.4.8 wordt nader ingegaan op de groenstructuur.

De ontwikkeling is passend binnen de Woonvisie 2023 – 2036.

4.4.6 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.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 6.9 'Water' wordt nader op het aspect water ingegaan. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

4.4.7 Bomenbeleid en de Bomenverordening

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

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, beleevingswaarde, 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.

Doorwerking plangebied

De bomen op het plangebied zijn geïnventariseerd in een Bomen Effect Analyse opgenomen. Deze is opgenomen in de bijlagen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op de gevolgen van het initiatief voor de bestaande bomen. Bomenrijen langs de randen van het plangebied worden grotendeels behouden. Er zullen in het kader van de totale ontwikkeling (fase 1 en 2) drie bomen worden gekapt. De kaptekening zal in hoofdstuk 5.7 weergegeven worden (figuur 5.6). Deze zullen worden herplant binnen het plangebied. Overige te kappen bomen betreft enkel tuinbeplanting.

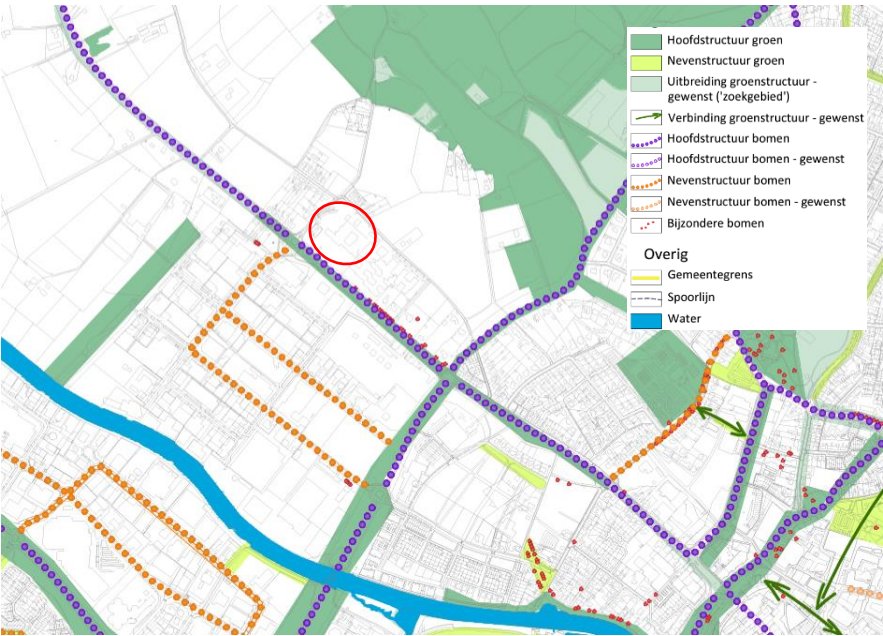
4.4.8 Groenstructuurplan

De hoofdpoging voor het groen zoals weergegeven in de Structuurvisie Doetinchem 2035 is ‘Versterking van de Groene waas’, Het Groenstructuurplan is een uitwerking van deze structuurvisie. In de zomer van 2017 Ook geeft het plan aan waar en hoe Doetinchem nóg groener gemaakt kan worden. Want een groene gemeente is een prettige, duurzame en gezonde gemeente.

Het Groenstructuurplan heeft de volgende doelen:

- Vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren.
- Verwoorden van groene ambities en deze uit te werken naar concrete projecten en acties.

- Bieden van richtlijnen voor belangenafwegingen bij ruimtelijke ontwikkelingen en claims en bij het afstoten van openbaar groen.
- Fungeren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening.
- Richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.



Figuur 4.4 Uitsnede Groenstructuurplan ter hoogte plangebied met globale aanduiding plangebied

Doorwerking plangebied

Figuur 4.4 weergeeft een uitsnede van de groenstructuurkaart ter hoogte van het plangebied. Langs de Keppelseweg is de hoofdstructuur groen gelegen, waar het zwaartepunt ligt op het verhogen van de kwaliteit van de bestaande kwaliteit van de openbare ruimte. Ook ligt het plangebied langs de gewenste hoofdstructuur bomen. Het is hier wenselijk om de groenstructuur te versterken en te ontwikkelen.

Met het planvoornemen is rekening gehouden met bovenstaande doelen van het groenstructuurplan. Zo zal de groene zone langs de Keppelseweg

worden behouden. Verder is er met de planontwikkeling gekozen voor een zeer groene en natuurlijke uitstraling van de gehele terreininrichting (zie ook figuur 3.1).

4.4.9 Mobiliteitsvisie 2016-2026

De gemeenteraad heeft op 3 november 2016 de nieuwe Mobiliteitsvisie 2016-2026 vastgesteld. Dit plan is gericht op kwaliteit (snel, veilig en comfortabel) en op gelijkwaardige belangen van autoverkeer, openbaar vervoer en fiets. Oftewel, op welke wijze kan de gemeente ervoor zorgen dat de hele gemeente en binnenstad voor de inwoners en bezoekers een veilige stad is die ook makkelijk te bereiken is en een goede doorstroming biedt de auto maar zeker ook voor de fiets: de auto heeft niet automatisch prioriteit. Daarbij gaat de gemeente slimmer en efficiënter gebruik maken van de bestaande infrastructuur. Niet per se meer infrastructuur maar beter benutten van wat er al is. Het wijzigingen van het mobiliteitsgedrag en de eigen verantwoordelijkheid van de burgers staat centraal bij het beoogde effect van de maatregelen. In het wegcategoriseringplan hebben alle wegen op gemeentelijk grondgebied een functie gekregen.

Doorwerking plangebied

Voor de uitwerking van het aspect verkeer wordt verwezen naar paragraaf 5.1 ‘Verkeer en parkeren’. Er is voor onderhavige ontwikkeling geen nieuwe infrastructuur noodzakelijk. Het verkeer kan op een veilige manier worden ontsloten op de omliggende wegen. Er zijn binnen het plangebied mogelijkheden voor het stallen van fietsen en over de parallelweg van de Keppelseweg of via de Prins Alexanderstraat kan veilig worden gefietst. Tevens is er een bushalte gelegen ter hoogte van het plangebied, waarmee de toekomstige woningen ook met het openbaar vervoer te bereiken zijn in de richting van Arnhem en Doetinchem centrum/station.

4.4.10 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 parkeerdersgroepen prioriteit.
 - a. binnenstad - personeel en publiek;
 - b. woongebieden - bewoners en bezoek;
 - c. bedrijfsterreinen - personeel;
3. flexibiliteit: de uitvoering van de werkzaamheden uit de parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
4. exploiteerbaarheid: de parkeerexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er te veel plaatsen komen, waardoor de automobilität 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.

Doorwerking plangebied

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staat per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 5.1 'Verkeer en parkeren'.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Een toevoeging of wijziging van functies zorgt vaak voor een verandering van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van een gebied. Het is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersveiligheid, verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

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 te veel plaatsen komen, waardoor de automobilititeit 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.

Wegcategoriseringplan

In het wegcategoryseringsprogramma zijn de verschillende wegen (binnen en buiten de bebouwde kom) in Doetinchem ingedeeld in een drietal categorieën.

- stroomwegen (autosnelweg A18);
- gebied ontsluitingswegen (50 km wegen);
- erftoegangswegen 30 km wegen).

Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen de gemeente Doetinchem zijn bepaald in het wegcategoryseringsplan:

- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijsnelheid 'afdwingen';
- herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
- de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
- de weg moet na realisatie goed te beheren zijn (beheerbewust ontwerpen);
- snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedsontsluitingswegen waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

De meeste woonstraten in de gemeente Doetinchem zijn inmiddels aangewezen tot 30 km/uur gebied. Niet alle straten voldoen al helemaal aan de

bijbehorende inrichtingseisen. De komende jaren zullen bij groot onderhoud steeds meer woonstraten worden ingericht tot 30 km/uur straat.

De gebiedsontsluitingswegen zijn bedoeld om het verkeer uit de woongebieden te verwerken richting bijvoorbeeld de snelweg A18. Het is duidelijk welke wegen dit zijn maar ook deze voldoen nog niet allemaal aan de gestelde eisen. Niet alle gebiedsontsluitingswegen hebben bijvoorbeeld aparte fietspaden.

Voor beide categorieën geldt dat de kwaliteit van de leefomgeving moet centraal staan. Een duidelijk onderscheid aanbrengen tussen de verschillende verkeersruimtes zorgt er voor dat de verkeersdeelnemer duidelijk zijn plek en die van anderen op de weg weet en zo de verkeersruimte op de juiste wijze gebruikt. Op drukke erftoegangsstraten is het belangrijk dat voetgangers veilig kunnen lopen op een trottoir. Voor rustige erftoegangsstraten kan worden overwogen alle verkeersdeelnemers gebruik te laten maken van dezelfde ruimte. Een smalle weg die gebruikt wordt door iedereen leidt tot een lagere rijsnelheid. Fysieke maatregelen als drempels ondervinden een steeds grotere weerstand bij de gebruikers en omwonenden en hulpdiensten. Ze leiden tot trillinghinder en toename van de geluidsoverlast. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bijeffecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten.

Doorwerking plangebied

Volgens de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets' is de planlocatie gelegen in een gebied dat ligt in de zone 'rest bebouwde kom'. De stedelijkheidsgraad van Doetinchem is 'Matig Stedelijk'.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor onderhavige ontwikkeling is berekend aan de hand van de kengetallen uit de CROW-381 publicatie. In de beoogde situatie is een mix tussen sociale huur (circa 26) en koop (circa 39) beoogd. Voor de verkeersgeneratie is volledigheidshalve en worst-case gerekend

met 100% middeldure koopappartementen. In de realiteit ligt de verkeersgeneratie dus lager dan in deze paragraaf berekend.

In tabel 5.1 is de verkeersgeneratie van onderhavige ontwikkeling, worst-case, weergegeven. De 65 koopappartementen genereren maximaal 390 verkeersbewegingen per etmaal.

Tabel 5.1: Worst-case verkeersgeneratie

	Norm (mvt/woning)	Aantal	Verkeersgeneratie (min.)	Verkeersgeneratie (max.)
Koopappartementen (mid-delduur)	Min: 5,2 Max. 6,0	65	338	390

Met fase 1 (de 64 zorgappartementen) worden daarbij (afgerond) 180 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd. In totaal zal de eindsituatie (fase 1 en 2 tezamen) leiden tot een verkeersgeneratie van 570 verkeersbewegingen per etmaal.

De appartementen worden ontsloten via ‘Groot Hagen’ en ‘Prins Alexanderstraat’. Eventueel vrachtverkeer dat aanwezig moet zijn op de locatie (o.a. vuilniswagens) zal het gebied via Groot Hagen binnen komen en via de Prins Alexanderstraat verlaten. Gezien de aansluiting van de weg Groot Hagen op de N317 zal het grootste deel van het verkeer zich op deze weg ontsluiten.

De wegen Groot Hagen en de Prins Alexanderstraat zijn (conform de Mobiliteitsvisie Doetinchem 2016-2026) wijk- en dorpsstraten. Voor dit soort wegen gelden qua maximale intensiteit een streefwaarde van 4000 tot 8000 motorvoertuigen per etmaal. De Keppelseweg betreft een verdeelweg, waarvoor een streefwaarde geldt van 15.000 motorvoertuigen per etmaal.

Tabel 5.2: Parkeerbehoefte

Appartement	Norm (parkeerplaatsen/woning)	Woningen	Aantal parkeerplaatsen
Zorgwoningen (fase 1)	0,6	64	38,4
Middenprijs - koop	1,6	Circa 39	62,4
Sociale huur	1,6	Circa 26	41,6
Subtotaal fase 2		65	106
Totaal fase 1 en 2		129	142,4

Conform verkeersgegevens voor het prognosejaar 2031 betreffen de etmaalintensiteiten op Groot Hagen 1.718 motorvoertuigen per etmaal, op de Prins Alexanderstraat 181 motorvoertuigen per etmaal en op de Keppelseweg 10.761 motorvoertuigen ten oosten van de kruising Plakhorstweg/Groot Hagen en 10.245 motorvoertuigen ten westen van deze kruising.

Na realisatie van de nieuwe appartementen blijven de verkeersintensiteiten ver onder de streefwaarden. De extra verkeersbewegingen kunnen dan ook goed opgevangen worden op het omliggend wegennetwerk.

Parkeren
De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem, zal aangehouden worden. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft.

Tabel 5.2 weergeeft de parkeerbehoefte voor onderhavige ontwikkeling. Hierbij is gebruik gemaakt van de parkeernormen uit het beleid van de gemeente Doetinchem. In het beleid van de gemeente Doetinchem is er voor koopappartementen een range van 1,3 tot 2,0 opgenomen. Er is uitgegaan van een gemiddelde norm van 1,6 voor koopappartementen, omdat de prijscategorie van de koopappartementen nog niet vastgelegd zijn.

Geconcludeerd worden dat fase 2 een parkeerbehoefte heeft van 106 parkeerplaatsen. In totaal (fase 1 en 2 tezamen) is er een parkeerbehoefte van 142,2 parkeerplaatsen.

Afwijking parkeernormen
In deze paragraaf wordt het afwijken van de parkeernorm gemotiveerd.

Zorgwoningen
De 64 bewoners van de toekomstige zorgwoningen hebben een dusdanig zware zorgindicatie dat rijden in een auto niet meer tot de mogelijkheden behoort. Zij hebben vaak geen rijbewijs meer of in ieder geval geen auto meer. Wanneer er wordt gekeken naar de personeelsbezetting van de zorgwoningen, dan zijn er gemiddeld 2 medewerkers per 8 bewoners aanwezig met op piekmomenten 3 medewerkers (bijvoorbeeld tijdens het opstaan in de ochtend). Uiteraard komt er ook bezoek bij de bewoners, maar dat is vaak buiten de hierboven beschreven piekmomenten. Als er rekening wordt gehouden met de piekbezetting voor medewerkers, wordt er tevens ook ruimte genomen voor bezoekers.

Een totale parkeerbehoefte van 24 stuks (8 woongroepen met een piekbezetting van 3 medewerkers) is op basis van de ervaring van zorginstelling Sensire ruim te noemen. In dat geval is er sprake van een overschot van 14 parkeerplaatsen.

Dubbelgebruik
De verschillende functies in het toekomstige gebied (zorg en regulier wonen) gaan niet alleen inhoudelijk goed samen, maar zijn ook qua parkeren een prima aanvulling. Het is immers de verwachting dat de reguliere bewoners van het gebied overdag voor een groot deel afwezig zullen zijn

vanwege werk. De reguliere bewoners zorgen dus vooral 's avonds voor een parkeerbehoefte.

Daartegen staat dat de avond juist een dalmoment is voor de zorgwoningen. Er is in de avond een lagere nachtbezetting. Rekening houdend met een beperkte nachtbezetting door het personeel van Sensire, kan rekening worden gehouden met 40% dubbelgebruik van de specifieke parkeerplaatsen voor de zorgwoningen. Dit betekent dus dat ongeveer 40% van de 24 parkeerplaatsen gelegen nabij de zorgwoningen kunnen worden gereduceerd van de totale gebiedsbehoefte. Dit zijn 10 parkeerplaatsen.

Totaal te hanteren parkeerbehoefte eindsituatie

Op basis van de hierboven geschetste randvoorwaarden kan de totale parkeerbehoefte van de eindsituatie van de herontwikkeling van Den Ooiman als volgt worden gedefinieerd:

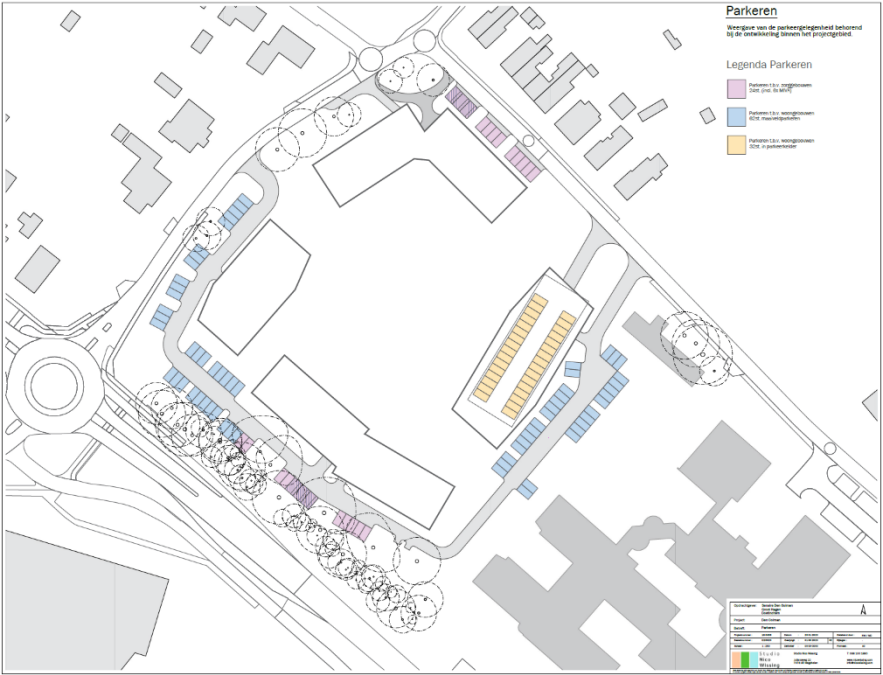
- Genormeerde parkeerbehoefte: 142,4 pp
- Reductie zorgwoningen: - 14 pp
- Reductie dubbelgebruik: - 10 pp

Totale parkeerbehoefte: 118,4

De parkeerbehoefte wordt op het eigen terrein opgelost. De parkeerplaatsen worden op maaiveld (86 st.) en onder een van de reguliere appartementencomplexen (32 st.) opgelost. Figuur 5.1 weergeeft een schets van de beoogde toekomstige parkeersituatie.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 5.1 Parkeren beoogde situatie

5.2 Akoestiek wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- De toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- De aanleg van een nieuwe weg;
- De reconstructie van een bestaande weg.

Geluidbelastingen moeten worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh):

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);

- Maximale ontheffingswaarde stedelijke wegen: 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh);
- Maximale ontheffingswaarde autosnelweg: 53 dB (art. 83, lid 1Wgh).

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt een geluidsgevoelige bestemming mogelijk gemaakt. De ontwikkeling is gelegen in de geluidszone van de Keppelseweg en Plakhorstweg. Derhalve is er een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Groot Hagen en Prins Alexanderstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek. De belangrijkste conclusies zijn in deze paragraaf samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Geluidsbelasting Keppelseweg

De geluidbelasting ten gevolge van de Keppelseweg is maximaal 57 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Daarmee wordt voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Doetinchem kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.

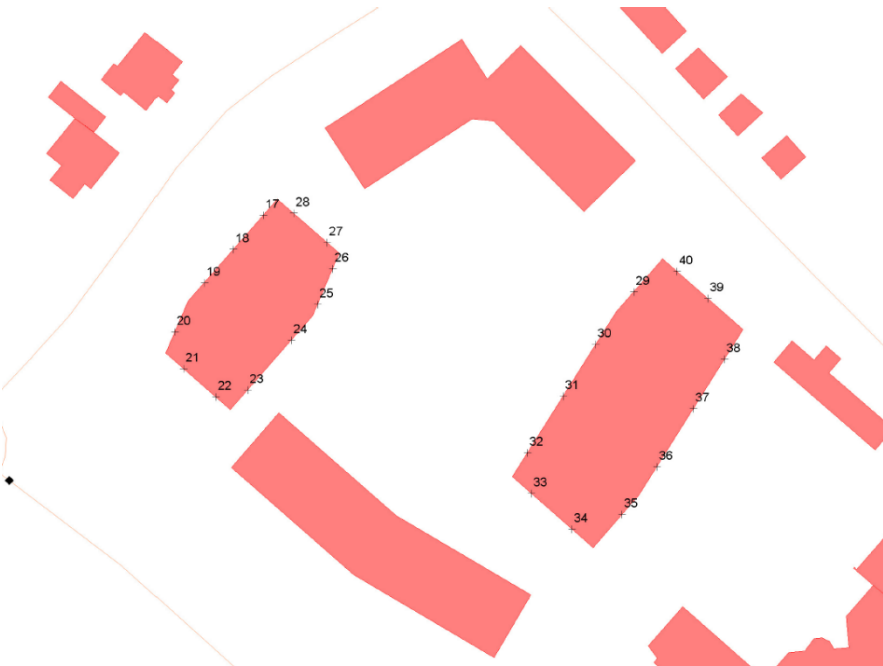
Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. De kosten voor dergelijke Stuiten echter op bezwaren van financiële aard. Omdat op dit deel ook een rotonde is gelegen, is het toepassen van stil wegdek niet duurzaam, omdat dit asfalt lijdt onder het afremmende en optrekkende verkeer. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Keppelseweg terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit betekent dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder

wordt verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen.

Uit de berekeningen kwam naar voren dat het westelijke gebouw over ten minste één geluidluwe gevel beschikt, de gevel ter plaatse van waarneempunt 24, 25 26, 27, 28 (zie figuur 5.2) is een geluidluwe. Bij de indeling van de appartementen dient hiermee rekening gehouden te worden. Het oostelijk gebouw voldoet, met uitzondering van waarneempunt 34, aan de voorkeursgrenswaarde.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe appartementen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen



Figuur 5.2 Meetpunten nieuwbouw (bron: K+)

aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Geluidsbelasting Plakhorstweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 43 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Geluidsbelasting niet gezoneerde weg Groot Hagen

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de ‘voorkeursgrenswaarde’. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 54 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 49 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.

Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Geluidsbelasting Prins Alexanderstraat

Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 38 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 33 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er dienen hogere waarden aangevraagd te worden voor de geluidsbelasting als gevolg van de Keppelseweg. Het aspect ‘geluid’ vormt verder geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Op grond van de categorieën van gevallen kan worden gemotiveerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. De

wijziging is dermate kleinschalig ten opzichte van vergelijkbare ontwikkelingen die onder de NIBM vallen, onderhavig project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Echter dient wel nagegaan te worden of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe worden de achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof inzichtelijk gemaakt. Dit gebeurt aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in tabel 5.3 weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' levert geen belemmering op voor onderhavig initiatief.

Tabel 5.3: Luchtkwaliteit ter plaatse het plangebied (bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, RIVM)

ID	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15556992	13,4055	15,4000	6,0	8,8106	2022
15556993	12,9172	15,3417	6,0	8,7895	2022
15556994	13,0997	15,3694	6,0	8,7995	2022
15556995	12,6447	15,317	6,0	8,7806	2022
Norm	40	40	35	25	

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel

geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar woonfuncties, maatschappelijke functies en bedrijven gevestigd zijn. Ook ligt het aan de N317. Het gebied kan dan ook gekenmerkt worden als gemengd gebied.

Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in een gemengd gebied is er een norm van maximaal:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde);
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden) (etmaalwaarde);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde);
- is buitenplanse inpassing mogelijk.

Ten zuidwesten van het plangebied is het bedrijventerrein ‘Keppelseweg’ gelegen. Op basis van het bestemmingsplan ‘Stedelijk gebied – 2021’ geldt er voor dit bedrijventerrein een gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’. Het plangebied bevindt zich buiten deze zone.

Daarnaast geldt direct ten zuidwesten van het plangebied dat bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan. Ingevolge bijlage 8 behorende bij het

bestemmingsplan zijn deze categorieën afgeleid van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Conform deze publicatie geldt voor categorie 3.2 bedrijven een richtafstand (in gemengd gebied) van 50 meter. De geprojecteerde appartementen aan de Keppelseweg liggen op 50 meter of meer vanaf de grens van de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Momenteel zijn er autodealers gevestigd ter plaatse van de direct ten zuiden gelegen bedrijfsbestemmingen. Deze bedrijven hebben een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

Onderzoek industrielawaai

Er heeft in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing een onderzoek industrielawaai plaatsgevonden naar aanleiding van de autodealers aan de overzijde van de Keppelseweg. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

In overleg met de gemeente is er om deze reden gekozen om het akoestisch onderzoek uit te voeren op basis van aannames en bureau-ervaringscijfers, komend uit vergelijkbare akoestische onderzoeken van auto showrooms/garages.

Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen - Broekhuis Opel

Bij alle onderzochte waarneempunten (zie figuur 5.3 op de volgende pagina) wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit. De optredende gevelbelastingen zijn ten hoogste 30 dB(A) etmaalwaarde.

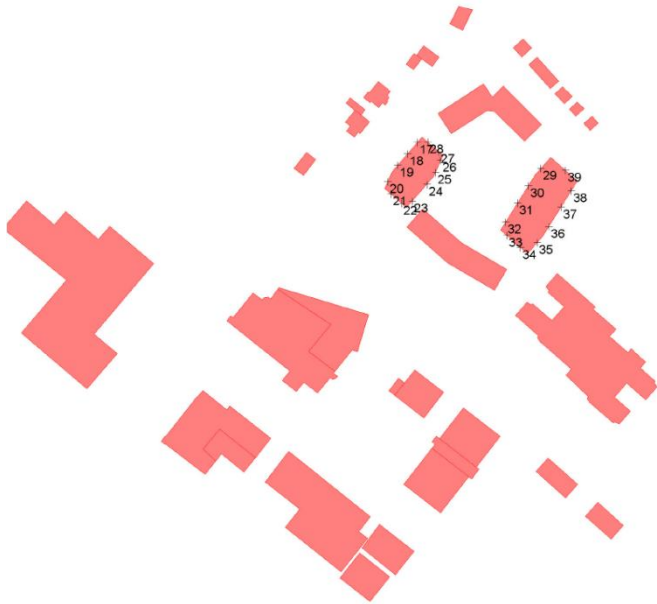
¹ ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Maximale geluidsniveaus - Broekhuis Opel

Op basis van de aangenomen bedrijfsvoering treden bij de onderzochte waarneempunten ter plaatse van de nieuwbouwwoningen maximale geluidsniveaus op van 60 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode treden er geen maximale geluidsniveaus op van de gemodelleerde bronnen. Deze waarde voldoet aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit en aan Stap 2 van de VNG brochure.

Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen – Volkswagen Dago

Bij alle onderzochte waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit. De optredende gevelbelastingen zijn ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt ook voldaan aan stap 2 van de VNG brochure.



Figuur 5.3 Meetpunten nieuwbouw (bron: K+)

Maximale geluidsniveaus – Volkswagen Dago

Bij alle onderzochte waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit. De optredende gevelbelastingen ten aanzien van de maximale geluidsniveaus bedragen ten hoogste 57 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode treden er geen maximale geluidsniveaus op van de gemodelleerde bronnen. Hiermee wordt ook voldaan aan stap 2 van de VNG brochure.

Effect reguliere woningen - zorgwoningen

Na de realisatie van zowel fase 1 als fase 2 zullen er zowel reguliere woningen als zorgwoningen op het plangebied gerealiseerd worden. Beide functies zijn gevoelige bestemmingen. De zorgwoningen zijn tevens een milieubelastende activiteit (verpleeghuizen, categorie 2), waar een maximale richtafstand van 10 meter geldt in gemengd gebied (aspect geluid). Deze afstand wordt tussen de zorgwoningen en de reguleren woningen gerespecteerd.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor categorie 3.2 bedrijven in gemengd gebied. Op basis van de gemaakte aannames en de uitkomsten van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat met de realisatie nieuwbouwwoningen de omliggende bedrijven Broekhuis Opel en Volkswagen DAGO niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Tevens wordt er voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor de zorgwoningen.

Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ levert geen belemmering op voor onderhavig initiatief.

5.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben

op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het *groepsrisico* (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in

Op circa 485 meter van het plangebied, aan het adres Grutbroek 38, bevindt zich een LPG-tankstation. Deze inrichting beschikt over een risicoafstand (PR 10⁻⁶) van 15 meter en een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied valt hierbuiten.

Op circa 530 meter van het plangebied, aan de Plakhorstweg 48, bevindt zich een inrichting voor de productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water. De inrichting heeft een risicoafstand van 25 meter. Het plangebied valt hierbuiten. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde in het kader van inrichtingen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'externe veiligheid'.

5.6 Water

Toetsingskader

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening is het sinds 1 november 2013 wettelijk verplicht om een watertoets (of waterparagraaf) te verrichten bij een ruimtelijk ontwikkelingsproject. In de toelichting van de bij de ruimtelijke plannen waarbij de watertoets van toepassing is, is het noodzakelijk te beschrijven hoe er in de ruimtelijke ontwikkeling rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Provinciaal beleid

Het waterbeleid van de provincie staat omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. De doelen en maatregelen voor de planperiode (2021- 2027) zijn afgestemd op de huidige functies. Verder is door de provincie een Regionaal waterprogramma opgesteld en is het voornemen om de nieuwe Omgevingswet vanaf 1 januari 2024 in

werking te laten treden. De regels over hoe om te gaan met de buitenruimte zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Belangrijk aspect is o.a. klimaatadaptatie bij ontwikkelingen.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken hierbij integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterschapsbeleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rijn en IJssel. De doelen en hoe het waterschap hiertoe wil komen voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het waterbeheerplan. Naast het beheer en onderhoud van het (grond)watersysteem en dijken wordt door het waterschap het rioolwater gezuiverd. Men wil het gebied zo inrichten dat het beter bestand is tegen de klimaatverandering (zowel bij te nat als bij te droog weer). Het waterschap ondersteunt hiervoor inwoners, bedrijven en andere overheden in de omgang met de gevolgen van extreem weer. Verder is het streven van het waterschap om in 2025 alle energie die verbruikt wordt zelf op te wekken.

Bij nieuwbouw en herinrichting moet rekening gehouden worden met het wijzigende klimaat. Doetinchem wil een klimaatbestendige en water robuuste stad worden met voldoende ruimte voor o.a. water en groen. Dit kan door maatregelen te nemen tegen wateroverlast, hittestress en droogte. Daarnaast willen we de biodiversiteit behouden en versterken. De gemeenteraad heeft op 7 juli 2022 de 'Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem' vastgesteld. In dit beleid staat: *“We bouwen met het oog op de toekomst. Als we nu iets ontwikkelen, houden we rekening met het klimaat van de toekomst. Dit betekent dat we nieuwbouw en herinrichtingen alleen nog maar klimaatbestendig realiseren. En dat we daarbij de effecten op de bestaande woon- en leefomgeving expliciet meenemen.”*

Gemeentelijk beleid

In de Klimaatatlas Doetinchem zijn de effecten van klimaatverandering in jouw eigen straat visueel opgenomen. De gemeente heeft plannen voor 2022-2026 vastgelegd in de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie. Bij nieuwbouw dient het hemelwater waar mogelijk ter plaatste verwerkt te worden. Hierbij gaat de voorkeur uit naar zichtbare infiltratievoorzieningen.

Doorwerking plangebied

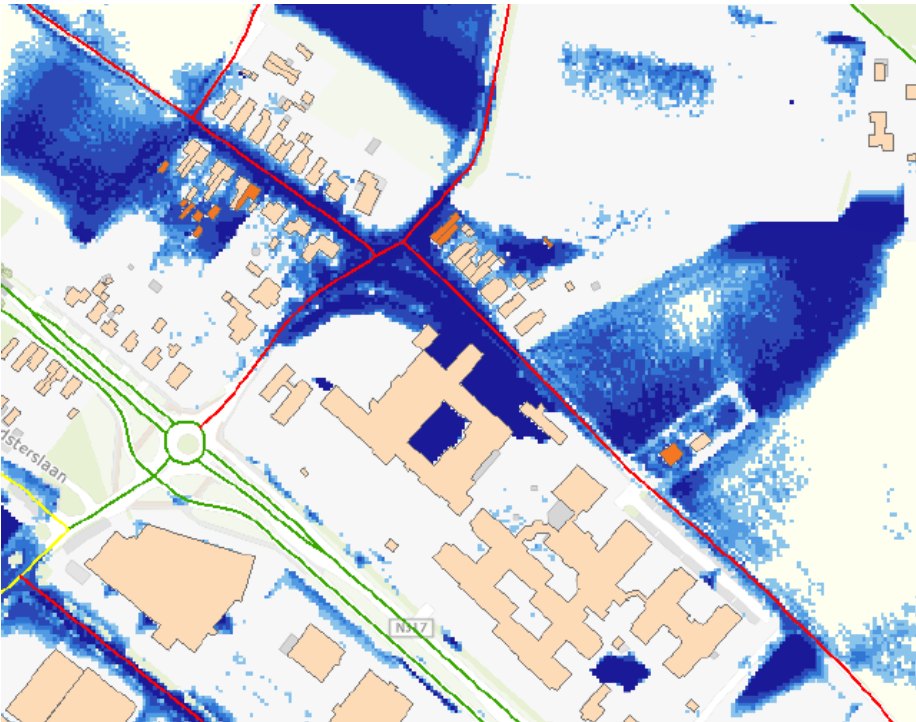
Voor onderhavige ontwikkeling is een waterparagraaf opgesteld. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf samengevat. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen van onderhavige toelichting.

Huidige situatie

Het plangebied kent een maaiveldglooiing tussen de 11,6 m +NAP en de 14,7 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand wordt ingeschat op circa 10,6 m +NAP. Hierdoor is er reeds een minimale ontwateringsdiepte aanwezig van circa 1 meter waardoor geen grondwateroverlast te verwachten is bij een standaardgebouw met kruipruimte. Tevens is de nieuwbouw op de hogere terreindelen gepland (ca. 12-13,3 en 14,3-14,5 m +NAP). De ontwateringsdiepte bedraagt hierdoor ca. 1,5 tot ca. 4 meter waardoor geen directe grondwateroverlast verwacht wordt. Door de nieuwbouw 20 cm boven het bestaand maaiveld of de kruin van de aangrenzende wegen aan te leggen, is ter plaatse geen wateroverlast te verwachten.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Door het planvoornemen met wonen is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten. Door de afwezigheid van oppervlaktewater heeft het planvoornemen hierop ook geen (directe) invloed. *Klimaatatlas Doetinchem*

Een extreem hevige regenbui kan wateroverlast veroorzaken. De klimaatatlas van Doetinchem laat zien waar en wanneer huidig wateroverlast te verwachten is op straat, in tuinen en op het land. Uit de klimaatatlas blijkt



Figuur 5.5 Uitsnede waterdiepte bij korte piekneerslag plangebied en omgeving (bron: klimaatatlas Doetinchem)

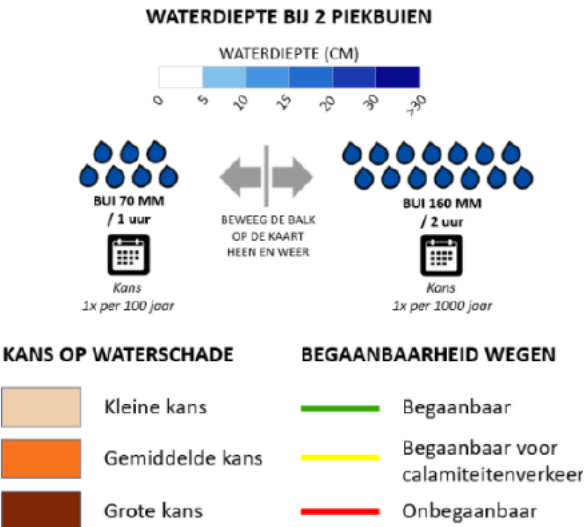
dat bij hevige korte buien ter plaatse van de huidig lager gelegen en verharde terreindelen noordoostelijk van het bestaande pand een grote kans op wateroverlast is (meer dan 30 cm waterdiepte). Verder zouden de straten Groot Hagen en Prins Alexanderstraat dan onbegaanbaar zijn. De zuidelijk gelegen Keppelseweg is wel begaanbaar.

Bij langdurige buien is alleen op de lager gelegen terreindelen noordoostelijk van het bestaande pand meer dan 30 cm water te verwachten. De straten zijn dan wel begaanbaar. Figuur 5.5 weergeeft een uitsnede van het plangebied bij een kortstondige bui. Hoe donkerder de blauwe kleur, hoe dieper de plas. Het kan gebeuren dat wegen niet of moeilijk begaanbaar zijn na een extreme bui. Ook kan het gebeuren dat water bij woningen binnenloopt en waterschade veroorzaakt. Een kleine kans geldt bij 0-10 cm

waterdiepte tegen de gevel. Een gemiddelde kans bij 10-25 cm waterdiepte tegen de gevel en een grote kans bij meer dan 25 cm waterdiepte tegen de gevel.

De bestaande hoogteligging is positief voor de waterveiligheid van het plangebied. Ter plaatse is geen significante overstromingskans aanwezig maar een negatief gevolg hiervan is dat door de bestaande diepere grondwaterstand het plangebied zeer droogtegevoelig is. Naast beperken van verharding ten behoeve van de hittestress kan bij de ontwikkeling door infiltratie en bijkomende groen een positief effect bekomen worden. ER wordt in de toekomstige situatie ingezet op veel groen. Figuur 3.3 (die tevens als bijlage is opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing) weergeeft de groene invulling van de toekomstige situatie.

Toekomstige situatie



Bij de nieuwbouw zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd en wordt bijkomend afvalwater aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel van de gemeente. Met het plan neemt het totaal verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie af met circa 6.000/7.000 m² (omdat dit groen wordt). Daarmee ontstaat per definitie al meer ruimte in het bestaande rioolstelsel om water te bergen bij extreme neerslag.

Het is niet bekend of het bestaande pand 100% afgekoppeld is. Dit zal in de toekomst wel plaatsvinden. Door de bouw van 64 nieuwe studio's (fase 1) en 65 reguliere woningen (fase 2) zal de vuilwaterstroom naar het gemeentelijk rioolstelsel beperkt toenemen. Naar verwachting bedraagt de toekomstige vuilwaterafvoer circa 3,5 m³/u en kan deze hoeveelheid zonder aanpassingen in het huidige stelsel verwerkt worden. Voor de wijziging aan de rioolaansluiting dient te zijner tijd een aanvraag te worden ingediend bij de gemeente Doetinchem / BUHA.

Momenteel is een groot deel van het plangebied reeds verhard en bebouwd en zover bekend aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Bij het planvoornemen wordt nieuwbouw gerealiseerd en de buitenruimte opnieuw aangelegd waardoor het aanwezige verhard oppervlak wijzigt. Tabel 5.4 geeft een overzicht weer van de huidige en toekomstige verharde oppervlaktes (fase 1+2).

Tabel 5.4: Overzicht bestaand en toekomstig verhard oppervlak door het planvoornemen

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie fase 1+2 (m²)
Daken, circa	430 + 4.290 + 221 + 14 +30	2 x 1.300 1.390 + 940
Wegen, paden en parkeerplaatsen, circa	10.805	Parking: 930 Rijbaan: 1.700 Wandelpaden: 1.400
Totaal circa	15.790	8.960 (- 6.830)

Uit de tabel is af te leiden dat door het planvoornemen het totaal verhard oppervlak na realisatie van beide bouwfases afneemt ten opzichte van de bestaande situatie.

De bergingseis voor hemelwater vanuit het waterschap is voor nieuw verhard oppervlak hoger dan bij afkoppeling van bestaande verhardingen (80 vs. 20 mm). Afhankelijk van de infiltratiesnelheid bedraagt de benodigde berging vanuit de gemeente 40-70 mm. Tevens mag een bui van T=100 (neerslagbui van 70 mm in 1 uur) geen wateroverlast veroorzaken. Voor de aan te leggen hemelwaterretentie op eigen terrein dient bij de ontwikkeling met een verhardingsafname aan de hoogste bergingseis voldaan te worden, zijnde deze van het gemeentelijk beleid.

De lokale infiltratiesnelheid is (nog) niet bepaald. Gezien de hoogteligging en diepte tot het grondwater gaat de voorkeur uit naar een infiltratievoorziening zodat het hemelwater op een duurzame wijze verwerkt wordt. Ter plaatste is geen infiltratieonderzoek uitgevoerd. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw, zoals deze is aangetroffen bij het verkennend bodemonderzoek van Aeres Milieu in november 2021, wordt er een matige tot goede doorlatendheid verwacht. Vooralsnog is voor de toekomstige infiltratievoorzieningen gerekend met een waterberging van 70mm zodat op het perceel ook geen wateroverlast te verwachten is. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de aanleg van een kleinere of absolute infiltratievoorziening een infiltratieonderzoek uit te voeren om een lediging van een voorziening te kunnen garanderen.

In totaal (voor beide bouwfases) bedraagt de minimaal benodigde hemelwatercompensatie ca. 359 m³ (40mm) waarbij een neerslaghoeveelheid van ca. 627 m³ (70mm) geen overlast mag veroorzaken. Het overige terrein rondom de panden kan gezien de open ruimte relatief eenvoudig middels maaiveldprofilering zo ingericht worden dat ter plaatse bijkomend tijdelijk (+30mm) kan stromen waardoor in deze situatie vanuit het plangebied geen afschuiving van overlast naar de omgeving / wateroverlast op-

treedt. Bij de infiltratievoorziening is het geadviseerd om een noodoverloop aan te leggen naar het gemeentelijk stelsel. Bij overstort komt het water eerst terecht in het IT-riool van de gemeente en vervolgens in infiltratievoorzieningen van de gemeente elders.

Hierbij is geen rekening gehouden met aanvullende maatregelen ter beperking van de waterafstroom. Aanvullende maatregelen die genomen kunnen worden zijn o.a. de toepassing van waterpasserende bestrating (grasdallen) of halfverharding bij de aanleg van (wandel)paden en parkeervakken, zodat hemelwater lokaal kan wegzijgen en de benodigde hemelwatervoorziening ook kleiner ontworpen kan worden. Verder kan overwogen worden om een groendak toe te passen op de nieuwbouw. Naast vasthouden van water vermindert dit ook de hittestress. Voorts kan hemelwater ook opgevangen worden ten behoeve van hergebruik in de tuinen of in een grijswatercircuit (toiletspoeling).

Binnen het plangebied is voldoende drooglegging aanwezig (> 1,0 meter) om zowel boven- als ondergronds een hemelwatervoorziening te realiseren. Voor het verwerken van het hemelwater kunnen verschillende voorzieningen, al dan niet gecombineerd, overwogen worden. De dimensies van de voorziening zijn o.a. afhankelijk van het type voorziening, de lokale bodemdoorlatendheid en het hierop aangesloten oppervlak.

De voorkeur gaat uit naar een centrale hemelwaterverwerking van het dakwater middels wadi's (ca. 345m³ of ca. 765 m² grondoppervlak) en bij de bestrating ondergronds middels een IT-riool of waterpasserende bestrating met waterbergende fundatielaag. Dit kan eenvoudig aangelegd worden bij de nieuwe herinrichting. Aandachtspunt is de fasering van werkzaamheden en het waarborgen dat er tijdens de bouwphase geen overlast ontstaat.

Door het planvoornemen worden diverse maatregelen genomen ten aanzien van klimaatbestendig bouwen. Zo wordt het hemelwater van de gewij-

zigde oppervlakken 100% afgekoppeld en ter plaatse geïnfiltreerd (vermindering verdroging). Door een hoger bouwpeil en de ligging op de hogere terreindelen is bij de nieuwbouw geen wateroverlast te verwachten. Door de aanvullende infiltratievoorzieningen op eigen terrein neemt ook de kans op wateroverlast bij piekbuien af.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel bij de nieuwe oppervlakken met de bijhorende hemelwaterverwerking op eigen terrein, de beschikbare ruimte binnen het plangebied voor een hemelwatervoorziening en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en wordt klimaatbestendig ontwikkeld.

Bij het definitieve bouwplan dienen de uiteindelijke afval- en hemelwatervoorzieningen nader uitgewerkt en opgenomen te zijn met een uitwerking van het maaiveldprofiel. Bij deze uitwerking dient afstemming met het waterschap plaats te vinden. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar een hemelwatervoorziening, het nabijgelegen groen of openbaar gebied (zoals bestaand) zodat het risico op wateroverlast bij panden vermeden wordt. Er is in de terreininrichting hiervoor rekening gehouden met de aanleg van een wadi.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect 'water'.

5.7 Ecologie en Stikstof

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de

toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dieren en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Daarnaast wordt binnen de provincie Utrecht ook de Groene contour beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als

doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming mag worden gebruikt voor het onderdeel Natura 2000 (gebiedsbescherming) van de Wet natuurbescherming. Per plan dient aangetoond te worden dat er geen toename is van de stikstofdepositie.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bestaat momenteel uit een gebouwencomplex. Het grootste gebouw betreft een woonzorgcentrum. In het westen is een gebouw

met hospice aanwezig, en in het oosten een ketelhuis. Verder zijn er binnen het plangebied in het noorden en het westen een parkeerplaats aanwezig. In het zuiden van het plangebied is een grasveld aanwezig met aan de rand een bomenrij. Aan de randen van het plangebied zijn ook meerdere bomen aanwezig.

In de toekomstige situatie wordt de huidige bebouwing in de vorm van een woonzorgcentrum en het hospice gesloopt. Het ketelhuis blijft behouden. De oude bebouwing zal vervangen worden door 4 nieuwe bouwblokken in het noorden, oosten, zuiden en westen van het plangebied. Gelegen te midden van de nieuwe bebouwingen zal er een centraal park worden gerealiseerd die te betreden is via 4 groene verbindingzones gelegen tussen de bebouwingen. De bestaande bomen langs de randen van het plangebied zullen in de huidige plannen zoveel mogelijk behouden blijven. Enkele bomen in de tuinen gaan wel verloren. Figuur 3.3 (zie hoofdstuk 3 en in de bijlagen) weergeeft een kaart van de landschapsinrichting.

Wettelijke gebiedsbescherming en stikstof

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Rijntakken", bevindt zich op circa 10 kilometer afstand ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de sloop en nieuwbouw van een gebouwencomplex betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is uitgevoerd. Zie hiervoor hoofdstuk 5.7.1.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN/GO ligt ongeveer 280 meter ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN/GO niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN/GO wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Met de voorgenomen ontwikkeling van Den Ooiman (zowel fase 1 als fase 2) zullen een 3-tal solitaire bomen moeten worden gekapt. Dit blijkt uit een uitgevoerde Boom Effect Analyse, die als bijlage bij de ROB is gevoegd. Dit ten behoeve van de nieuwbouw van het woonzorggebouw, de bijbehorende routing over het terrein en de parkeerplaatsen. Figuur 5.6 weergeeft een overzicht van de te kappen komen. De kaptekening is tevens opgenomen als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De brede boschage op de zuidwestgrens van het plangebied zal in huidige vorm volledig behouden blijven. Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden verloren gaan is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

De 3 te kappen bomen zijn niet opgenomen binnen de lijst van bijzondere bomen van Gemeente Doetinchem. Wel kan de kap van de bomen vergunning- of ontheffingsplichtig zijn conform de bomenverordening van de gemeente Doetinchem. Indien bomen op particuliere grond een stam-omtrek van meer dan 120 centimeter op een hoogte van 1,3 meter hebben dient een vergunning aangevraagd te worden.

Uit de uitgevoerde Bomen Effect Analyse is op te maken dat alle drie te kappen bomen een grotere stamomtrek hebben, hiervoor wordt een kapvergunning aangevraagd. Herplant vindt plaats binnen het plangebied. Figuur 3.3 weergeeft een kaart van de inrichtingstekening.



Figuur 5.6 Bomen in toekomstige situatie, met in rood aangeduid de drie te kappen bomen (bron: Studio Nico Wissing)

Soortenbescherming

Vogels

Zowel het dak van Hoog Hagen 2 en Hoog Hagen 6 bestaan grotendeels uit een zadeldak met dakpannen. De onderste rij dakpannen zijn niet goed aangesloten bij de dakgoot, waardoor er een toegang is tot de achterliggende ruimten. Hierdoor kunnen broedlocaties van huismus niet worden uitgesloten bij beide gebouwen. Tijdens het veldbezoek zijn geen waarnemingen van huismus gedaan, binnen het plangebied of in de directe omgeving. Ook zijn er kieren aanwezig langs de dakranden van zowel Hoog Hagen 2 als Hoog Hagen 6, waardoor nestlocaties van gie zwaluw niet kunnen worden uitgesloten. Grotere openingen die als invliegopening voor een soort als steenuil of kerkuil zijn eveneens niet aangetroffen.

In de opgaande beplanting binnen en rond het plangebied bevinden zich tevens geen jaarrond beschermde nesten van vogels als buizerd, sperwer, havik en ransuil. Wel kunnen hier mogelijk “algemene” soorten als merel, roodborst, heggenmus, zwartkop, winterkoning en houtduif tot broeden komen.

Bij sloop van de gebouwen bestaat de kans dat er één of meerdere nesten van de huismus en gierzwaluw verloren gaan. Nesten van de huismus en gierzwaluw zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich onder de daken van de gebouwen nesten van de huismus of gierzwaluw bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de Zoogdiervereniging is het plangebied gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuizen kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. Het te slopen woonzorgcentrum aan Hoog Hagen 6 en het hospice aan Hoog

Hagen 2 bevatten beiden geschikte rust- en verblijfplaatsen voor een vleermuizensoort in de vorm van open stootvoegen rondom de gehele bebouwing, en enkele licht kierende gevelpannen. De groenstructuur langs de N317 kan dienen als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen.

In de huidige situatie is er aan beide zijden uitstralend licht aanwezig op het opstaan groen. In de toekomstige situatie zal dit niet vermeederen. De groenstructuur blijft behouden. Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes zijn uitgesloten.

Bij de sloop van de gebouwen bestaat de kans dat er één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuissoort verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen van een vleermuissoort bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Soorten als egel en huisspitsmuis kunnen in het plangebied worden waargenomen. Door de aanwezigheid van voldoende alternatief foerageergebied betreft de ontwikkeling geen afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten. Daarbij geldt voor al deze soorten een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om tijdens de werkzaamheden voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, met name een relatief trage soort als de egel die onder dichte beplanting verscholen kan zitten. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om het werkgebied zelfstandig en veilig te kunnen verlaten. Indien noodzakelijk dienen soorten zorgvuldig te worden verplaatst naar buiten het werkgebied.

Volgens de verspreidingsgegevens komen in de omgeving van het plangebied ook de niet vrijgestelde soorten wezel, bunzing, steenmarter, boommarter, eekhoorn, das, grote bosmuis, bever en otter voor. Gezien de binnenstedelijke ligging en het relatief stenige en sterk onderhouden habitat, betreft het plangebied grotendeels geen essentieel habitat voor de betreffende kleine marterachtigen. Ook zijn er geen potentiële verblijfplaatsen als takkenrillen, composthopen, houtstapels, of holen in de grond of bomen aangetroffen in de tuinen of rond de te slopen gebouwen welke kunnen dienen als verblijfplaats. Dit geldt eveneens voor boommarter en steenmarter. Enkel de groenstrook langs de N317 kan mogelijk als leefgebied dienen. Deze blijft echter behouden in de huidige vorm. Binnen het plangebied zijn tevens geen nesten of sporen van de eekhoorn aangetroffen. De groenstrook langs de N317 kan mogelijk als leefgebied dienen voor deze soort, maar deze blijft behouden. Binnen het plangebied zijn geen burchten, loop- of eetsporen, latrines of wissels aanwezig die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van het plangebied door de das. De grote bosmuis kan op voorhand worden uitgesloten, gezien het ontbreken van oude open eiken- en beukenbossen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Tevens geeft de NDFF de dichtstbijzijnde waarnemingen van deze soort op circa 6 kilometer ten oosten van het plangebied, binnen Landgoed Slangenburg. Binnen of rondom het plangebied is verder geen waterlichamen aanwezig hierdoor kan de aanwezigheid van de bever en otter ook redelijkerwijs worden uitgesloten. De aanwezigheid van andere strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zijn op basis van de verspreidingsgegevens en/of het ontbreken van geschikt habitat eveneens redelijkerwijs uitgesloten.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Volgens verspreidingsgegevens van RAVON zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend van de hazelworm en de levendbarende hagedis. De waarnemingen hebben betrekking op de natuurgebieden in de omgeving. Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor deze soorten. Het voorkomen ervan binnen het plangebied is daarmee dan ook uitgesloten

Amfibieën

In de omgeving van het plangebied zijn algemene soorten bekend als bruine kikker, gewone pad, bastaardkikker en kleine watersalamander. Volgens de verspreidingsgegevens zijn in de omgeving van het plangebied ook waarnemingen van de niet vrijgestelde boomkikker, poelkikker, heikikker en kamsalamander bekend. Het plangebied bevat echter geen oppervlaktewater of schuilgelegenheid, waardoor de aanwezigheid van de meeste van deze soorten binnen het plangebied redelijkerwijs is uitgesloten. Met betrekking tot een incidenteel passerend individu van een algemene (vrijgestelde) soort is enkel de zorgplicht van toepassing.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelden diersoorten

In de ruime omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van grote vos, grote weerschijnvlinder, iepenpage, kleine ijsvogelvlinder, teunisbloempijlstaart, beekrombout en de gevlekte witsnuitlibel. Al deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun habitat, die in het plangebied niet aanwezig zijn. Aanwezigheid van de overige beschermde libellen en vlinders is vanwege de verspreiding en/of aanwezig habitat uitgesloten. Aantasting van (deel)populaties van een beschermde libellen- of vlindersoort is met zekerheid niet aan de orde. De aanwezigheid van de overige

beschermde ongewervelde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, is eveneens uitgesloten. Binnen het plangebied en in de omgeving is hiervoor geen geschikt habitat aanwezig. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten

Vaatplanten

In de directe omgeving van het plangebied zijn beschermde soorten bekend als akkerogentroost, blauw guichelheil, glad biggenkruid, grote leeuwenbek en de kartuizer anjer. Deze soorten stellen echter zeer specifieke eisen aan hun standplaatsen. Gezien het aanwezige biotoop en binnenstedelijke ligging van het plangebied is de aanwezigheid van dergelijk beschermde vaatplanten uitgesloten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

5.7.1 Stikstofdepositie

Daar de voorgenomen ontwikkeling de bouw van woningen betreft, is een verandering aan stikstofuitstoot gedurende de gebruiksfase op voorhand niet met zekerheid uit te sluiten. Er is daarom voor zowel de gebruiks- als de aanlegfase van onderhavige ontwikkeling een stikstof berekening uitgevoerd. Het volledige stikstofonderzoek is toegevoegd aan de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij de gebruiksfase en de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Conclusie

Er dient een vervolgonderzoek ‘huismus’, ‘gierzwaluw’ en ‘vleermuis’ uitgevoerd te worden. Verder zijn er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling wat betreft het aspect ‘ecologie en stikstof’.

5.8 Bodem

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Door Aeres Milieu is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd in het kader van fase 1 van onderhavige ontwikkeling. De rapportage is als bijlage opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met som PCB. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met zware metalen.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit, Bodemnota Regio Achterhoek 2020 en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Op basis van de gekende informatie is de onderzoekslocatie als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem beschouwd.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.9 Archeologie

Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Doetinchem (2020) in de zone AWV categorie 5 (hoog en afgedekt). Dwars door het her te ontwikkelen gebied loopt een loopgraaf of tankgracht uit de Tweede Wereldoorlog die staat aangegeven als AWG categorie 3. Voor deze zone geldt dat bij bodemingrepen bij plangebieden groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld of dieper dan de bekende bodemverstoring vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek, conform KNA en Norm Archeologisch Vooronderzoek gemeenten Regio Achterhoek (geldende versies) uitgevoerd dient te worden. Voor de zone AWV categorie 5 geldt dat bij bodemingrepen bij plangebieden groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter onder maaiveld of dieper dan de bekende bodemverstoring vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek, conform KNA en Norm Archeologisch Vooronderzoek gemeenten Regio Achterhoek (geldende versies). De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

Door Aeres Milieu is dan ook een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd in het kader van fase 1 van onderhavige ontwikkeling. Daar het om hetzelfde plangebied gaat, zijn de conclusies voor fase 1 ook geldend voor fase 2. Voor het gehele onderzoek wordt naar de bijlagen verwezen. De belangrijkste conclusies zijn onderstaand toegelicht.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de in het bureauonderzoek omschreven verwachte hoge zwarte enkeerdgronden in het plangebied niet zijn aangetroffen. De bodemopbouw binnen het plangebied bestaat veelal uit een AC-profiel met plaatselijk brokken podzolering. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw is er circa 75 tot 280 centimeter opgebracht. De kans wordt klein geacht dat eventueel aanwezige sporen van bewoning uit ijzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen nog goed bewaard zijn. Op basis van deze gegevens is de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten voor de perioden (laat-paleolithicum – nieuwe tijd)

laag. Ten tijde van het onderzoek is de diepte van de toekomstige verstoring niet bekend. Uitgaande van een standaard funderingsdiepte van 0,8 – 1,0 meter onder maaiveld zullen de toekomstige bodemingrepen geen bedreiging vormen voor de mogelijk aanwezige archeologische resten. De kans wordt eveneens klein geacht dat er op diepere niveaus nog intacte archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn.

Echter kunnen nog wel resten van een loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn. Het is aan de bevoegde overheid (gemeente Doetinchem) of deze nader in kaart dienen te worden gebracht middels een nader archeologisch onderzoek (proefsleuven) en in hoeverre dit een meerwaarde kan zijn op basis van het reeds in kaart gebrachte tracé zoals weergegeven op de gemeentelijke beleidskaart.

Om deze reden worden er geen aanvullende maatregelen voorgesteld.

De resultaten van dit onderzoek dient getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Doetinchem), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen over de eventueel aanwezige waarde in het plangebied.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat archeologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Op basis van de beoordeling van de regio archeoloog d.d. 15 juni 2023 kan geconcludeerd worden dat het gebied kan worden vrijgegeven en de archeologische dubbelbestemming kan komen te vervallen, vervolgonderzoek is niet nodig. Wel geldt te allen tijde conform de Erfgoedwet artikel 5.10 een meldingsplicht voor toevalsvondsten.

5.10 Explosieven

5.10.1 Toetsingskader

Naar aanleiding van de oorlogshandelingen, ten tijde van de Eerste en Tweede Wereldoorlog, bestaat er een mogelijkheid tot het spontaan aantreffen of toucheren van ontplofbare oorlogsresten (OO) tijdens het uitvoeren van werkzaamheden in de (water)bodem. Hierdoor ontstaat een verhoogd veiligheidsrisico door het mogelijk ongewenst tot (uit)werking treden van dit militair wapentuig. Dergelijke ongecontroleerde uitwerkingsgevolgen kunnen dodelijk letsel en zware schade aan materiaal en omgeving tot gevolg hebben. Daarnaast kunnen spontane vondsten van OO resulteren in stagnatie en meerwerkkosten van de uitvoeringswerkzaamheden. Om bovenstaande situaties te voorkomen dient een werkgever de risico's van de werkzaamheden vooraf te inventariseren en te evalueren. Deze zogenoemde risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) is zeker voor bouw gerelateerde activiteiten (werkzaamheden in of op de (water)bodem) noodzakelijk. Tijdens het ontwerpen van het werk moeten de risico's in beeld worden gebracht (V&G voorbereidingsfase), waaronder mogelijke OO in de bodem. Door de privatisering van het opsporen van OO, ontstond de behoefte aan normalisatie en regelgeving gericht op kwaliteit en veiligheid. Dit resulteerde in de certificatieplicht in het Arbobesluit.

Deze plicht resulteerde allereerst in het Beoordelingsrichtlijn van het Procecertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (BRL-OCE) en vervolgens in het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE).

5.10.2 Onderzoek

In het kader van fase 1 van onderhavige ontwikkeling is voor het plangebied een historisch vooronderzoek OO uitgevoerd. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste conclusies zijn onderstaand opgenomen.

Aan te treffen Ontplofbare Oorlogsresten

Op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal worden de verschillende (sub)soorten en verschijningsvormen van de munitieartikelen onderzocht. Omtrent de hoeveelheid van het mogelijk aan te treffen munitiemateriaal is op basis van de beschikbare gegevens geen uitspraak te doen. Navolgende tabel 5.5 geeft een overzicht van de mogelijk aan te treffen Ontplofbare Oorlogsresten binnen een deel van het onderzoeksgebied.

Hoofdtype Explosief:	(Sub)soort en kaliber:	Verschijningsvorm:				
		Afgeworpen	Vershoten, Gegooit, Geleigd, Weggeslingerd	Opgeslagen, Gedumpt, Begraven	Restant springput/explosie	Onderdeel wrak
Duitse Infanteriemunitie ¹⁹	Klein Kaliber Munitie ²⁰ Hand- en geweergranaten Munitie voor granaatwerpers Raketten - Panzerschreck			✓		
Geschutmunitie	Geschutgranaat 25 pponder		✓			

Tabel 5.5 Overzicht van de mogelijk aan te treffen OO in het onderzoeksgebied

Horizontale afbakening

Militair object

Uit het literatuur- en archiefonderzoek en de luchtfotoanalyse blijkt dat er in het onderzoeksgebied militaire objecten hebben gestaan. Het militaire object in het onderzoeksgebied was een loopgraaf. Het was onderdeel van een grotere verdedigende linie rondom de stad Doetinchem die vanaf 1944 gebouwd is. Het is niet bekend of de verdedigingswerken nagezocht zijn, vermoedelijk zijn ze na de bevrijding opgevuld. Uit het indicatieonderzoek zijn geen gegevens bekend of gevonden voor de resterende uitgangspunten.

Artilleriebeschieting

Uit het literatuur- en archiefonderzoek en de luchtfotoanalyse blijkt dat het onderzoeksgebied betrokken is geweest bij oorlogshandelingen (onder andere) met geschutmunitie. Het is bekend dat in ieder geval door de 5th Canadian Field Regiment in ondersteuning van de 5th Canadian Infantry Brigade bij de bevrijding van Doetinchem is geschoten op de stad en de omliggende Duitse verdedigingswerken. Dit regiment schoot met 25 pond geschut. De geallieerde troepen naderden de stad vanuit het zuidoosten, het onderzoeksgebied bevindt zich ten noordwesten ervan. Op basis van de informatie uit de bronnen en literatuur, waarin geschreven wordt over beschietingen door artillerie en de luchtfotoanalyse, waarbij kraters in en rondom het onderzoeksgebied zijn waargenomen, is een deel van het onderzoeksgebied verdacht op verschoten geschutmunitie van 25 pond geschut. Dit verdachte gebied heeft op sommige delen overlap met de op infanteriemunitie verdachte gebieden.

Verticale afbakening

Gedumpte OO

Uit het literatuur- en archiefonderzoek en de luchtfotoanalyse blijkt dat het onderzoeksgebied te maken heeft gehad met gegraven Duitse verdedigingswerken. De verdedigingswerken waren eind 1944 al aanwezig en lijken zeker rond de periode van de bevrijding van Doetinchem in gebruik te zijn geweest. Omdat de uitgegraven diepte van de loopgraven niet bekend is, wordt uitgegaan van een maximale indicatieve diepteligging van 1.50 m¹ minus maaiveld waarop eventuele gedumpte OO zich kunnen bevinden. Deze diepte is een kengetal die op basis van ervaring is vastgesteld.

Vershoten OO

Uit het literatuur- en archiefonderzoek en de luchtfotoanalyse blijkt dat het onderzoeksgebied te maken heeft gehad met artilleriebeschietingen door geallieerde troepen. In de literatuur en het bronmateriaal wordt er geschreven over beschietingen ter ondersteuning van de grondtroepen die Doetinchem bevrijden. Op de luchtfoto's zijn kraters in en rondom het onderzoeksgebied waarneembaar.

Advies en vervolgstappen

Het onderzoeksgebied kwalificeert Bodac B.V. op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal als verdacht op de (mogelijke) aanwezigheid van OO. Daar waar het verdachte gebied en het onderzoeksgebied elkaar overlappen (het opsporingsgebied) adviseren zij de opdrachtgever om het opsporingsproces voort te zetten.

Indien alleen grond wordt aangebracht, waarbij geen beroering of afgraving van de bodem plaatsvindt, kan worden overwogen om de bodem voorafgaand aan de (grond)werkzaamheden niet nader te onderzoeken op de aanwezigheid van OO. Bij aan- en afvoer van grond zal echter vaak gebruik worden gemaakt van zware machines. De druk en trilling die door deze machines op de bovengrond wordt uitgeoefend kan mogelijk leiden tot het in werking treden van OO die (net) onder het maaiveld liggen. Het is derhalve aan te bevelen de bodem voorafgaand aan deze werkzaamheden toch te laten onderzoeken op de aanwezigheid van munitieartikelen.

Daar waar enkel graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen de contouren van reeds naoorlogs vergraven tracés van bijvoorbeeld rioleringssleuven kan redelijkerwijs worden aangenomen dat OO destijds zijn opgemerkt en weggenomen. Deze aanname is echter geen wetmatigheid. Het is derhalve raadzaam voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden een protocol op te stellen met betrekking tot de handelwijze bij het incidenteel aantreffen van OO uit de Tweede Wereldoorlog. Ook voor gebieden welke als ‘onverdacht’ verklaard zijn kan gebruik worden gemaakt van dit protocol.

Op basis van de geplande werkzaamheden en de situatietekeningen die door de opdrachtgever zijn opgestuurd, blijkt dat er slechts op een klein deel van het onderzoeksgebied nieuw gebouwd gaat worden. De nieuw te bouwen woonzorggebouwen zijn gepland in het verdachte gebied. Omdat het verdachte gebied waar bodemingrepen gepland zijn relatief klein is, adviseert Bodac B.V. om tot passieve real-time oppervlakedetectie over

te gaan. Daarbij worden gemeten significante objecten direct benaderd, geïdentificeerd en veiliggesteld/verwijderd.

Dit kan pas gebeuren als de huidige verharding van het parkeerterrein is verwijderd. Dat zal gebeuren vlak voor start van de nieuwbouw. De afspraak is dat direct nadat de aannemer de verharding heeft verwijderd het vervolgonderzoek plaatsvindt. Dit is een gebruikelijke aanpak. Indien er niet gesprongen explosieven worden gevonden kunnen die dan onschadelijk gemaakt worden.

5.10.3 Conclusie

Uit het uitgevoerd historisch vooronderzoek OO volgt dat vervolgonderzoek nodig is. Deze zal plaatsvinden aan het begin van de bouwwerkzaamheden nadat het gedeelte van het terrein dat verder onderzocht dient te worden vrij is van verharding en bebouwing

5.11 M.E.R. aanmeldingsnotitie

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage nodig.

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt. De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een

directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde. Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Tabel 5.6: onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening

Gezien de bevindingen als beschreven in de aanmeldingsnotitie, en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
 2. de plaats van het project; en
 3. de kenmerken van het potentiële effect;
- sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het

plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

In de aanmeldingsnotitie wordt daarom aanbevolen om een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming geen milieueffectrapportage wordt vereist.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Doetinchem verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

6.2 Financiële haalbaarheid

Gebleken is dat de ontwikkelaar over voldoende middelen beschikt om het plan te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten zijn te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7 Procedure en inspraak

7.1 De procedure

Voor onderhavige ontwikkeling wordt voor de bestemmingsplanprocedure doorlopen als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wro, Afdeling 3.4 Awb en artikel 3.1.1 Bro (vooroverleg).

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de motivering bij het bestemmingsplan en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

7.2 Inspraak en participatie

Voor fase 1 van de ontwikkeling is eind 2021 een omgevingsdialoog uitgevoerd. Hierbij zijn de bouwplannen van fase 2 ook betrokken. De rapportage van deze omgevingsdialoog is opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf worden het proces samengevat.

In november 2021 is er een eerste inspraakavond geweest waarin de nieuwbouwplannen voor het gehele terrein gepresenteerd werden aan de buurt. Inwoners zijn hier per brief voor uitgenodigd. Naderhand is de presentatie en hand-out gedeeld met de geïnteresseerden en afwezigen.

Tevens zijn de plannen in het (lokale) nieuws gepresenteerd op [9 november 2021](https://www.doetinchemsvizier.nl/nieuws/zorg/388962/sensire-presenteert-nieuwbouwplan-den-ooiman)² en [28 juni 2022](https://www.doetinchemsvizier.nl/nieuws/zorg/424714/den-ooiman-gaat-nieuw-bouwen)³. Ook is de buurt per email op de hoogte gehouden over de nieuwbouwplannen.

² <https://www.doetinchemsvizier.nl/nieuws/zorg/388962/sensire-presenteert-nieuwbouwplan-den-ooiman>

³ <https://www.doetinchemsvizier.nl/nieuws/zorg/424714/den-ooiman-gaat-nieuw-bouwen>

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

