

Ruimtelijke onderbouwing
Hamburgerstraat 44/46
te 7001 AL Doetinchem
gemeente Doetinchem



20 december 2012,
gewijzigd 12 februari 2013
projectnummer B695

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Naamgeving plangebied	5
2.2 Ontwikkelingen	5
2.3 Stedenbouwkundige voorwaarden	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Algemeen	6
3.2 Gemeentelijk beleid	6
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	9
4.1 Algemeen	9
4.2 Bodem	9
4.3 Akoestiek	9
4.4 Lucht	10
4.5 Externe veiligheid	10
4.6 Bedrijvigheid	10
4.7 Flora en fauna	11
4.8 Water	11
4.9 Cultuurhistorie	12
4.10 Verkeer en parkeren	13
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	14
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	14
Hoofdstuk 7 Procedure	14
7.1 Algemeen	14
7.2 Inspraak	14
Bijlagen	

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem is voornemens om een bestemmingsplanwijziging door te voeren voor het realiseren van een winkelgebouw op gronden gelegen aan de Hamburgerstraat 44/46 en de Boliestraat 35 te Doetinchem door het optrekken van de bestaande goothoogte en de gebouwhoogte waardoor deze aansluiten bij de hoogten van de belendingen en er een gebouw van 2 lagen gerealiseerd kan worden.

De ontwikkeling van plan Vinkenborg is een winkelgebouw op de bestaande gronden van de voormalige banketbakkerij/winkel. Het gebouw zal op twee bouwlagen als winkelruimte dienen met een volledige bouwhoogte.

De uitstraling van het gebouw zal naadloos aansluiten op het gevraagde in het Beeld Kwaliteit Plan wat geldt voor deze locatie. Dit uit zich door het gebouw op te bouwen uit metselwerk gevels met een dak beëindiging bestaande uit een kroonlijst.

Het gebouw bestaat uit een gebouw aan de Hamburgerstraat en een gebouw aan de Boliestraat. De gebouwen worden geknipt door een tussenlid met een uitstraling van een “steegtoegang”. De gevels zullen worden voorzien van kozijnelementen passend bij de historische uitstraling van de binnenstad. Op de hoek van de Hamburgerstraat en de Boliestraat wordt het gebouw voorzien van een torentje om de hoek te accentueren en een herkenningspunt in het straatbeeld te hebben.

De goothoogte van het gebouw zal maximaal 10m1 worden en ter plaatse van het torentje 11m1. De nokhoogten zijn respectievelijk 12m1 algemeen en ter plaatse van het torentje 13m1.

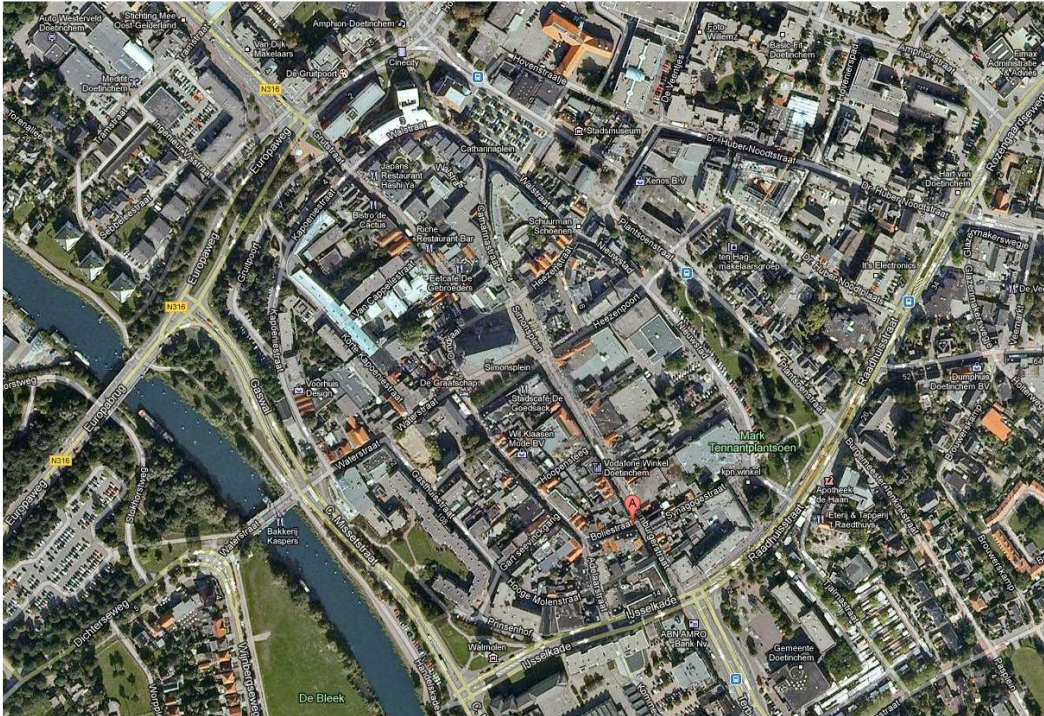
Door deze afwijkende maten ten aanzien van goot- en nokhoogten is de nieuwbouw in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van dat plan is daarom noodzakelijk.

Met een wijziging van het bestaande bestemmingsplan geeft de gemeente inhoud aan om deze ontwikkeling mogelijk te maken om medewerking te verlenen aan een uitgebreide omgevingsvergunning procedure.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in principe overal dezelfde plansystematiek gehanteerd. De bestemmingen en regels uit het voorliggende bestemmingsplan sluiten daardoor grotendeels aan op de bestemmingen en regels uit andere bestemmingsplannen. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot.

Deze Ruimtelijke Onderbouwing is bedoeld om aan te tonen dat er sprake is een goede Ruimtelijke Ordening.

1.2 Plangebied



globale ligging projectgebied (A)

Het projectgebied betreft de locatie hoek Hamburgerstraat/Boliestraat te Doetinchem, waarin op de huidige situatie een winkel/banketbakkerij is gevestigd. De Hamburgerstraat is de hoofd winkelstraat van het centrum. De bebouwing aan zowel de linker als de rechterzijde uit woon/winkelpanden. De aangrenzende panden bestaan allen uit twee lagen met aan de Boliestraat afgedekt met een kap.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het projectgebied plan Vinkenborg gelden op dit moment 2 bestemmingsplannen welke na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan al dan niet ten dele zullen komen te vervallen:

- Parapluziending Voorbereidingsprocedures voor flexibiliteitsbepalingen, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 9 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 februari 2007;
- Parapluziending Planologisch beleid 2011 (bijgebouwenregeling c.a.), vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 30 juni 2011.
- Planologisch beleid 2011, het ruimtelijk beleidskader voor woningen (ook bedrijfswoningen) en bijbehorende bouwwerken, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 6 januari 2011.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Naamgeving plangebied

Aan het plangebied voor dit project wordt de naam “Vinkenborg” gekoppeld. Het betreft het grondstuk gelegen op de hoek van Hamburgerstraat/Boliestraat besloten door de gebouwen wat op dit moment aan de rechterzijde bezet wordt door Open 32 en aan de linkerzijde het eetcafe 't Hoekje.

2.2 Ontwikkelingen

De eigenaar van de panden, Hamburgerstraat 44/46 en de Boliestraat 35, is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw winkelpand te bouwen bestaande uit 2 verdiepingen met als functie winkelruimte. Het gebouw krijgt een ingang aan de voorzijde van het pand gelegen aan de Hamburgerstraat.

De uitgangspunten voor deze invulling zijn het volgende:

- Geheel nieuwbouw met 2 volledige bouwlagen met een goothoogte van 10m1.
- Het volbouwen van het gehele grondstuk.
- de indeling volgens het geldende bouwbesluit.

2.3 Stedenbouwkundige voorwaarden

Door de bijzondere ligging op de hoek van de Hamburgerstraat en de Boliestraat betekend dat de gevel aan de Hamburgerstraat de hoofdgevel is en de gevels aan de Boliestraat ondergeschikt zijn.

Tevens zijn stedenbouwkundig de volgende uitgangspunten belangrijk:

- De historische verkavelingstructuur van smalle diepe percelen met de bebouwing aan de straat.
- De nauwe relatie tussen de historische verkavelingstructuur en de individuele, perceelsgebonden opzet van de kleinschalige woonhuis- en winkelbebouwing.
- Samenhang door kleinschaligheid en uniforme korrelgrootte.
- De bebouwing staat direct aan de openbare ruimte en geeft vorm aan de openbare ruimte.

In de welstandsnota, geldende voor dit gebied, zal het nieuwe gebouw een uitstraling krijgen aansluitend op de beleidskaders zoals hierin staan omschreven.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- De klassieke driedelige gevelopbouw: een plint of betonnen winkelportaal als voet, bovenwoning met vensters in een gemetselde gevel op de verdieping als middenstuk, de gootlijst en het pannendak als kopstuk.
- De hoogte van twee tot drie lagen met een schuine langs- of dwarskap met dakpannen als dakbedekking.
- De ambachtelijke baksteenarchitectuur: eenvoudige, gemetselde gevels van vooral roodbruine bakstenen met ramen en deuren als uitsparingen.
- De spaarzame accenten: siermetselwerk, natuurstenen ornamenten en smeedwerk.
- Het kleurgebruik is traditioneel.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft normaal het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Daar het hier gaat om nieuwbouw, op een plek waar nu ook de zelfde functie is, betekent het voor dit plan dat er niet afgeweken wordt van de beleidskaders die reeds op dit plan rusten.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Mobiliteitsplan

Op 12 juli 2007 heeft de gemeenteraad het mobiliteitsplan vastgesteld.

Voor het Centrum en de industriegebieden van Doetinchem is gekozen voor een extra accent op bereikbaarheid. Voor leefbaarheid en verkeersveiligheid geldt daar het minimumniveau. In de gemeente worden vijf probleemclusters onderscheiden:

- probleemcluster centrum west (Keppelseweg–Hofstraat–Kruisbergseweg);
- probleemcluster corridor aansluiting 3 A18 – Europaweg;
- probleemcluster corridor aansluiting 4 A18 – Terborgseweg–J.F. Kennedylaan–kruising J.F. Kennedylaan/Varsseveldseweg;
- probleemcluster centrum zuidoost (Gaswal–Missetstraat–Ijsselkade–Raadhuisstraat);
- probleemcluster Weemstraat (inclusief doorgaand verkeer regionaal bedrijventerrein–Zutphen).

Op plangebied Vinkenborg zijn geen probleemclusters van toepassing.

3.2.1 Het besef van Doetinchem

De stadsvisie 'Het besef van Doetinchem' (2000) staat voor een duidelijk beleidsevenwicht op sociaal, economisch en fysiek gebied en beschrijft op hoofdlijnen hoe Doetinchem er over 10 jaar uit zal zien.

De ambities zijn in de stadsvisie uitgewerkt in een concreet beleidsprogramma. Voor het onderhavige plangebied standaard_Doetinchem zijn in de stadsvisie geen concrete ontwikkelingen opgenomen. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

3.2.3 Groenstructuurplan Doetinchem

Het Groenstructuurplan Doetinchem (1992) heeft als doel richting te geven aan de gewenste opbouw en ontwikkeling van het groen in de stad.

Voor het bestemmingsplan standaard_Doetinchem zijn in het groenstructuurplan geen concrete ontwikkelingen opgenomen. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

3.2.4 Bomenbeleid en de nieuwe Bomenverordening

De bescherming, de herplant en het kappen van bomen is geregeld in de gemeentelijke bomenverordening.

Op het plangebied Vinkenborg zijn geen waardevolle bomen aanwezig.

In dit bestemmingsplan zijn derhalve geen maatregelen opgenomen.

Het onderhavige bestemmingsplan standaard_Doetinchem sluit daarmee aan op dit nieuwe beleid.

3.2.5 Perspectief detailhandel Doetinchem 'De kern weer bijzonder'

Met de detailhandelsnota 'Perspectief detailhandel Doetinchem', d.d. 27 november 2006 beoogt de gemeente de bestaande detailhandelsstructuur te versterken. Daarnaast wil zij optimaal inspelen op de wensen van de consument en trends en ontwikkelingen en een kader bieden om toekomstige plannen voor detailhandel goed onderbouwd te beoordelen.

De detailhandelsnota heeft een tijdshorizon van 10 jaar voor het beleid op hoofdlijnen en een termijn van vijf jaar gericht op specifieke deelgebieden.

De ontwikkeling van het plangebied geeft geen verandering in de functie. Hierdoor vinden geen veranderingen plaats.

3.2.6 Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk.

In de nota cultuurhistorie, Doetinchem Cultuurhistorierijk, d.d. 25 september 2008, worden voorwaarden en kansen geschetst die het mogelijk maken om de Doetinchemse cultuurhistorie te behouden, te beheren en te ontwikkelen.

De nota gaat in op de cultuurhistorische opgave voor de komende 10 jaar.

Het pand dat nu op het plangebied is gesitueerd heeft geen cultuurhistorische waarde en hierdoor zal er geen verder aandacht aan worden besteed.

3.2.7 Parkeernota: Kwaliteitsimpuls Parkeren Doetinchem

De parkeernota Kwaliteitsimpuls Parkeren Doetinchem, vastgesteld door de raad op 25 september 2008, omvat een toekomstgerichte uitwerking van de beleidsrichtingen die in het mobiliteitsplan staan.

De ontwikkelingen in het plangebied standaard_Doetinchem voldoen aan het gestelde in de parkeernota. Het beleid omtrent parkeren vormt derhalve geen belemmering.

3.2.8 Waterplan Doetinchem

De gemeente Doetinchem heeft samen met het waterschap Rijn en IJssel het Waterplan Doetinchem opgesteld. In dit beleidsdocument is de integrale omgang met water in stedelijk en landelijk gebied aangegeven ter ondersteuning van het streven te komen tot veerkrachtige watersystemen en het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen als principe.

Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het waterplan.

3.2.9 Planologisch Beleid 2011

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch Beleid 2011. Het planologisch beleid vormt het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken.

De uitgangspunten van het Planologisch Beleid 2011 zijn verwerkt in het bestemmingsplan standaard_Doetinchem.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties.

4.2 Bodem

Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Het bouwplan zal nieuw opgericht worden en zal als zodanig de grond gaan roeren. Wel zal er voor een funderingconstructie gekozen worden waarbij zo min mogelijk grond geroerd zal worden. Door deze handelingen heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden. Deze is als bijlage toegevoegd. Hierin staat geschreven dat op de locatie een ondergrondse huisbrandolietank aanwezig is. Ten aanzien van deze tank zal een nader onderzoek plaats moeten vinden naar mogelijke vervuiling. Deze kan plaats vinden na het slopen van de bestaande bebouwing. De bodem en het grondwater is licht verontreinigd maar er bestaan geen redenen voor een nader onderzoek.

Geconcludeerd kan worden dat bedrijvigheid en milieuzonering niet voor belemmeringen zorgen voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.3 Akoestiek

4.3.1 Wegverkeerslawaai

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden.

Daar het plangebied Vinkenborg ligt aan winkelgebied met alleen bestemmingsverkeer zal het plan hierdoor geen hinder ondervinden.

4.3.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wet geluidhinder) een zone gelegen langs iedere spoorlijn (die zone bedraagt binnen de gemeentegrens Doetinchem 100 meter).

Het plangebied Vinkenborg ligt niet nabij een spoorlijn waar door het plan hierdoor geen hinder ondervindt.

4.4 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Het project leidt 'niet in betekende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

De aan- en afvoerbewegingen zullen afnemen daar de functie van banketbakkerij naar winkelfunctie zal veranderen.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) voor dit project geen nadere eisen, maatregelen of onderzoeksplicht stelt.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en mobiele (tankwagen) bronnen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt de burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Volgens de Risicokaart van de provincie Gelderland bevinden zich in de directe omgeving van het projectgebied geen bronnen die de externe veiligheid in en rond het projectgebied beïnvloeden.

Een onderzoek naar de externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig project.

4.6 Bedrijvigheid

Als hindergevoelige functies nabij bedrijven mogelijk worden gemaakt, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Andersom kunnen bedrijven hinder veroorzaken op hindergevoelige functies. In de bijlage is een tabel opgenomen waarin de afstanden tot de omliggende bedrijven zijn weergegeven. Een en ander wordt getoetst aan de afstanden die per soort bedrijf zijn opgenomen in een richtafstandenlijst. Deze lijst staat in de uitgave "Bedrijven en milieuzonering 2007" uitgegeven door het VNG. Daar de functie van het plangebied niet veranderd zal geen van de bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door de komst van een nieuwe winkelruimte.

4.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Het projectgebied Vinkeborg ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet.

Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Soortenbescherming

Wat betreft soorten bescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat momenteel in het projectgebied sprake is van een intensief gebruik en geen groen aanwezig is, is de verwachting dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op leefgebieden en daarmee op eventueel voorkomende soorten. Wel kan het mogelijk zijn dat er in of nabij bestaande bebouwing dieren huisvesten zoals de vleermuis, huismus, geirzwaluw etcetera en beschermde muurplanten

Gelet hierop is een nader ecologisch onderzoek verricht. De conclusie is dat deze locatie geschikt is voor de vleermuis en mogelijk de huismus. Tijdens de sloop van het huidige pand en de nieuwbouw maatregelen voor deze soorten meegenomen moeten worden in het mitigatieplan. Een en ander staat verwoord in de quickscan flora en fauna als die als bijlage is toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat indien maatregelen worden getroffen tijdens slopen en nieuwbouw er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.8 Water

4.8.1 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Voor dit plangebied zal de afwatering de zelfde wijze gebeuren als nu gebeurt. Zowel het hemelwater alsook het huishoudelijk water zullen aangesloten worden op het rioleringsstelsel.

In de huidige situatie zijn geen problemen met de waterhuishouding bekend. De aard van dit project is niet dusdanig dat er sprake is van invloed op het watersysteem. Wel zal er minder vuilwater geloosd worden daar er nu alleen winkelfunctie overblijft en geen lozing van bedrijfsafvalwater van de bakkerij zal plaats vinden.

Gesteld kan worden dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan.

4.9 Cultuurhistorie

Archeologisch erfgoed

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

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Het belangrijkste doel van deze wet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Wie dan ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en de kosten daarvan op zich nemen. Ook als het onderzoek uiteindelijk tot een opgraving leidt.

Het archeologiebeleid van de gemeente Doetinchem is er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. In haar rol van bevoegd gezag kan de gemeente van initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen vragen aan te geven wat de effecten van de voorgenomen bodemingrepen zullen zijn op de eventueel aanwezige archeologische waarden. Om deze reden heeft de gemeente Doetinchem (mede als uitvoering van de nota cultuurhistorie) een archeologische beleidskaart laten opstellen waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn. De archeologische beleidskaarten zijn samen met de erfgoedverordening op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld.

Daar het project een totale nieuwbouw betreft, waarbij de grond geroerd zal worden is er gekozen voor funderingsconstructie bestaand uit een bodemplaat tot 0,5m1 onderkant maaiveld onderheid met grondverdringende palen. Hierdoor zal de grond minimaal geroerd worden. Als deze palen een minimale hartafstand hebben van 4m1 is geen archeologisch vervolgonderzoek vereist.

Voor het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd en is als bijlage bij de Ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. De conclusie uit dit rapport zal nageleefd dienen te worden.

4.10 Verkeer en parkeren

Met voorliggende project wordt een totale vervangende nieuwbouw op de zelfde plek waar nu ook de huidige bebouwing staat met het doel om één nieuwe winkelfunctie te realiseren. Het parkeren vindt momenteel plaats op openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het winkelgebied.

De conclusie is dat in de nieuwe situatie geen wijzigingen in het parkeerbeleid en geen gevolgen heeft voor het plangebied

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

Daar deze ontwikkeling, op wijze van bestemmen, geen wijzigingen zal opleveren word hierin niet verder op ingegaan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Er is geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van voorliggend project te twifelen.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd worden met de besturen van waterschap, provincie en Rijk. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze procedure en overleggen worden behandeld. De resultaten van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en –besluit omtrent de vaststelling.

7.2 Inspraak

De resultaten uit inspraak zullen bij het ontwerpplan terugkomen in deze paragraaf.

Bijlagen:



Huidig beeld, betreffende plangebied Vinkenborg



Plankaart gemeente Doetinchem, betreffende plangebied Vinkenborg

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente		STAD-DOETINCHEM
25 Huisnummer	Sectie		C
— Kadastrale grens	Perceel	2340	
— Voorlopige grens			
— Bebouwing			
— Overige topografie			

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 3 juli 2012.
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale kaart, betreffende plangebied Vinkenborg
 De volgende rapportages behorende bij ROB zijn:

Verkennd bodemonderzoek: BOLIESTRAAT 45 – HAMBURGERSTRAAT 44–46
TE DOETINCHEM, GEMEENTE DOETINCHEM.

Project: DOE.TBB.NEN
Rapportnummer: 12116336
Datum: 14 december 2012

Quickscan Flora en Fauna: BOLIESTRAAT 45 – HAMBURGERSTRAAT 44–46
TE DOETINCHEM, GEMEENTE DOETINCHEM.

Project: DOE.TBB.ECO1
Rapportnummer: 13015071
Datum: 5 februari 2013

Archeologisch onderzoek: HAMBURGERSTRAAT 46 TE DOETINCHEM.

Project: 54503
Rapportnummer: 210
Datum: 27 november 2012