

Ruimtelijke onderbouwing

Zorgappartementen Meestersstraat 2 te Doetinchem

Gemeente Doetinchem



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Projectgebied.....</i>	5
1.3	<i>Geldend bestemmingsplan.....</i>	6
1.4	<i>Leeswijzer</i>	6
2	Het Project	7
2.1	<i>Inleiding.....</i>	7
2.2	<i>Bestaande situatie.....</i>	7
2.3	<i>Toekomstige situatie.....</i>	8
2.3.1	Bebouwing.....	9
2.3.2	Terreininrichting.....	10
3	Haalbaarheid	11
3.1	<i>Inleiding.....</i>	11
3.2	<i>Beleid</i>	11
3.2.1	Rijksbeleid.....	11
3.2.2	Provinciaal beleid	12
3.2.3	Gemeentelijk beleid	14
3.2.4	Conclusie	16
3.3	<i>Milieu- en omgevingsaspecten.....</i>	17
3.3.1	Bodem	17
3.3.2	Geluid	18
3.3.3	Luchtkwaliteit.....	18
3.3.4	Externe veiligheid.....	20
3.3.5	Bedrijven en milieuzonering	21
3.3.6	Water	22
3.3.7	Archeologie en cultuurhistorie	24
3.3.8	Flora en fauna	26
3.3.9	Bijzondere bomen	28
3.3.10	Verkeer en parkeren	28
3.3.11	Economische uitvoerbaarheid	29
4	Conclusie	30
4.1	<i>Inleiding.....</i>	30
4.2	<i>Conclusie.....</i>	30

Bijlagen

Bijlage 1: Archeologisch vooronderzoek, RAAP

Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna, Staring Advies

Bijlage 3: Aanvullend onderzoek, Staring Advies

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

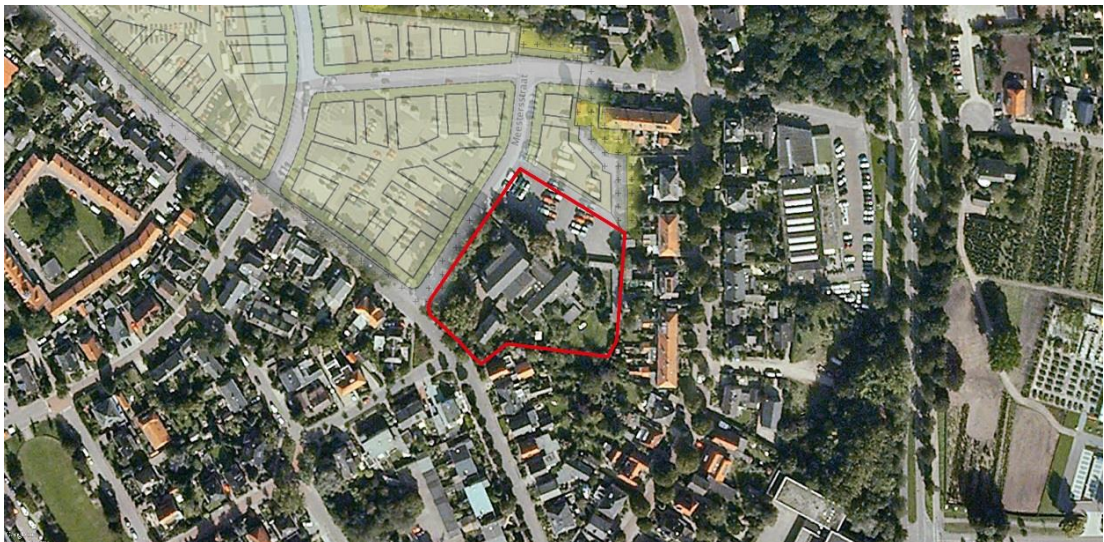
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van een wooncluster met zorgappartementen met bijbehorende parkeervoorzieningen en tuinen. De beoogde gebruiker is de stichting Zozijn die ontwikkeling, begeleiding en ondersteuning biedt voor mensen met een verstandelijke beperking.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de voor de locatie geldende bestemmingsplan "De Pas, 2010" is een omgevingsvergunning nodig waarbij met een ruimtelijke onderbouwing afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van het voorgenomen initiatief en toetst dit initiatief aan de stedenbouwkundige context in de omgeving en aan geldende beleid, wet- en regelgeving.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit het perceel van de Ontmoetingskerk op de hoek van de Meestersstraat en Holterweg in Doetinchem. Het adres is Meestersstraat 2. Op het perceel staan een kerkgebouw, pastorie en een voormalige kosterij die middels aanbouwen en een tussenlid met het kerkgebouw is verbonden. De noordzijde van het perceel bestaat uit een geasfalteerd parkeerterrein. Het perceel is gelegen aan de rand van het voormalige veemarktterrein. Het veemarktterrein is de laatste jaren getransformeerd tot een woningbouwlocatie. Onderstaand is de globale ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende projectkaart.



Luchtfoto bestaande situatie incl. verkaveling Veemarktterrein

1.3 Geldend bestemmingsplan

Zoals reeds gesteld valt het projectgebied onder de werking van de bestemmingsplannen "De Pas, 2010", vastgesteld op 28-04-2011, in werking 28-07-2011, onherroepelijk 16-01-2013 en "parapluperziening, Verbod dak- en thuislozenvoorziening-2013", vastgesteld 17-07-2014. In het bestemmingsplan wordt het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik geregeld.

Ten behoeve van het vastleggen van het bestaande gebruik zijn regels opgesteld en een verbeelding. Het projectgebied is op de verbeelding aangeduid met de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Er zit tevens een dubbelbestemming 'Archeologie' over een deel van het perceel. De voormalige pastorie valt binnen de functieaanduiding bedrijfswoning. De pastorie zal gebruikt worden t.b.v. de toekomstige zorgfunctie. Dit valt binnen de bestaande bestemming.

De realisatie van zorgappartementen past binnen de bestemming, de afwijking bestaat uitsluitend uit het overschrijden van een deel van het bouwvlak aan de noordwest zijde van het plangebied. Onderstaand is globaal in rood de ligging van het bouwvlak in het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Omdat het bouwvlak voor een klein deel wordt overschreden wordt, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Situatie beoogde ontwikkeling en bouwvlak vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat uit deze toelichting, en een projectkaart met het projectgebied. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 volgt de haalbaarheid van het plan. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het laatste hoofdstuk is gewijd aan de afweging ten aanzien van het initiatief en de uiteindelijke conclusie.

2 Het Project

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het projectgebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader toegelicht wordt.

2.2 Bestaande situatie

De Ontmoetingskerk staat op de hoek van de Meestersstraat en Holterweg in Doetinchem.

De Ontmoetingskerk is gebouwd in 1953-1954 in opdracht van de Gereformeerde Kerk Doetinchem. De pastorie en kosterwoning zijn tegelijkertijd ontworpen en gebouwd. In de jaren '70 zijn de kerk en kosterij met elkaar verbonden middels een uitbreiding van de kerkzaal en een ontvangstruimte met nieuwe hoofdentree. De kerk en de pastorie omsluiten samen een plantsoen, op de hoek van de Meestersstraat en Holterweg. In dit plantsoen staan speeltoestellen. Langs de Holterweg en Meestersstraat staan enkele volwassen bomen. Doordat de kerk terug ligt t.o.v. de weg en door de bomen wordt de kerk deels aan het zicht onttrokken. Mede door deze ligging en de ingetogen traditionalistische baksteenarchitectuur maakt het geheel een ingetogen een bescheiden indruk. Een beschrijving van de kenmerken en waarden van het gebouw is opgenomen in het rapport 'Kerken in Doetinchem (1940-1965) Waardestellende inventarisatie'.



Kadastrale ondergrond en foto's Ontmoetingskerk

Het perceel is gelegen aan de rand van het voormalige veemarktterrein. Het veemarktterrein is de laatste jaren getransformeerd tot een woningbouwlocatie. Inmiddels is een groot deel van het terrein bebouwd met overwegend (half)vrijstaande woningen.

De woonwijk De Pas grenst aan het centrum en laat een mix zien van (half)vrijstaande woningbouw in traditionele stijl. De wijk is tot ontwikkeling gekomen net voor en na WO II. De Pas kenmerkt zich door een ontspannen en groene uitstraling. Deze groene uitstraling komt mede door de grote percelen met diepe voortuinen, volwassen straatbomen en groene pleinen.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Algemeen

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de Ontmoetingskerk en de realisatie van twee woongebouwen voor Zozijn. Zozijn is een organisatie die ontwikkeling, begeleiding en ondersteuning biedt voor mensen met een verstandelijke beperking. De centrale ligging, nabij voorzieningen, maar toch in een woonwijk maakt de locatie geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

Het beoogde programma bestaat uit twee gebouwen waarvan het gebouw grenzend aan de Meesterstraat bedoeld is voor mensen met een Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH) en het andere gebouw voor Verstandelijk Gehandicapten (VG). In gebouw NAH bevinden zich 24 wooneenheden, waarvan 20 zit-/slaapkamers (24m²) en 4 appartementen (37 m²). In gebouw VG bevinden zich 24 appartementen (37 m²).



Situatie toekomstige situatie (bron: Peters & Lammerink Architecten)

Het in de tekening als 'bestaande woonhuis' aangeduide gebouw betreft de voormalige pastorie. Deze blijft behouden en zal ten behoeve van de nieuwe zorgfunctie worden ingezet als ruimte voor bijvoorbeeld dagbesteding.

De configuratie en oriëntatie van de nieuwbouw is vergelijkbaar met de bestaande situatie. Het parkeren gebeurt ten noorden van de gebouwen, op dezelfde plek als in de bestaande situatie. Een pad loopt tussen beide woongebouwen richting de pastorie en de groene ruimte op de hoek van de Holterweg en Meesterstraat. Deze groene ruimte blijft qua grootte en ligging gelijk.

Beide gebouwen hebben een entreezone midden in het gebouw met de hoofdentree van de gebouwen aan het centrale pad. Gebouw NAH heeft daarbij een secundaire entree aan de Meesterstraat en gebouw VG aan de tuinzijde. Beide woongebouwen hebben intern een corridorontsluiting. Hierdoor hebben de gebouwen een alzijdige oriëntatie. De wooneenheden op de begane grond hebben een stukje afgeschermd buitenruimte. Dit draagt bij aan de levendigheid op straatniveau.



Impressie toekomstige situatie (bron: Peters & Lammerink Architecten)

2.3.2 Gebruik

Aan de Meestersstraat komen 48 cliënten te wonen, 24 cliënten met een verstandelijke beperking en 24 cliënten met een niet aangeboren hersenafwijking. Deze cliënten wonen momenteel in verouderde voorzieningen in Hummelo en Gaanderen. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in twee gebouwen met 24 cliënten per gebouw. Beide gebouwen hebben een eigen identiteit en ingang. De cliënten die komen te wonen op de Meestersstraat hebben behoefte aan ondersteuning en 24-uurs begeleiding.

Doelgroep NAH, 24 cliënten

NAH is hersenletsel dat gedurende het leven ontstaat. De meest voorkomende oorzaken zijn traumatisch hersenletsel ten gevolge van een ongeval en het krijgen van een CVA (hersenvloeding cq herseninfarct). Door NAH ontstaat er een breuk in de levenslijn van degenen die het overkomt. Samen met degene die NAH heeft en de omgeving, probeert Zozijn de cliënt met NAH weer 'grip op zijn leven' te geven. Dit doen we door

ondersteunings- en trainingsprogramma's te bieden die speciaal ontworpen zijn voor mensen met NAH.

De cliënten krijgen aan de Meestersstraat allen de beschikking over een eigen zit/slaapkamer met een eigen sanitaire voorziening. Verder wordt er per groep een ruime woonkamer gerealiseerd waar men elkaar kan ontmoeten. Overdag gaan de meeste cliënten naar hun werk of naar de dagbestedingslocatie.

Doelgroep VG, 24 cliënten

De VG cliënten die gaan wonen aan de Meestersstraat, zijn zowel jonge als oudere cliënten met een verstandelijke beperking. Ze hebben behoefte aan een eigen appartement, maar daarnaast zoeken ze ook gezelligheid bij elkaar. Vandaar dat er per verdieping een gezamenlijke huiskamer wordt gerealiseerd. De begeleiding is permanent aanwezig. Overdag gaan de meeste cliënten naar hun werk of naar de dagbestedingslocatie. Vooral de ouderen zijn ook weleens dagdelen thuis.

De cliënten wonen graag dicht bij winkels en het openbaar vervoer. Zoveel mogelijk halen ze zelf hun boodschappen. Voor de cliënten is het wonen op deze wijze, met begeleiding in de nabijheid, een vorm van beschermd wonen. Het kan ze net die veiligheid bieden om door te groeien naar meer zelfstandigheid.

2.3.3 Bebouwing

De nieuwbouw bestaat uit twee woongebouwen, met een hoogte van twee bouwlagen en een kap. De bebouwing past wat bouwstijl en massaverhoudingen goed in zijn omgeving. De bestaande woning/pastorie blijft bestaan en zal dienst doen als ruimte voor dagbesteding.

2.3.4 Terreininrichting

De gebouwen staan in een campusachtige verkaveling op het terrein. Vanuit de parkeerplaats langs de noordzijde worden de gebouwen ontsloten middels de padenstructuur. Het plantsoen op de hoek van de Holterweg en Meestersstraat blijft behouden. In het plangebied zal groen toegevoegd worden in de vorm van tuininrichting en bomen. Het parkeren wordt groen ingepast. Daarmee past het complex in de ruime en groene opzet van de rest van de wijk. De bereikbaarheid van de achteruitgangen van de bestaande woningen aan de Wilhelminastraat verandert niet.

3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees en Rijksniveau buiten beschouwing gelaten. Per bestuurslaag wordt een samenvatting gegeven van de relevante aspecten uit deze nota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied en het voorkomen van voorprogrammeren en de keuzes die daaruit volgen. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van een drietal stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens voor nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor, de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Hierbij moeten de volgende stappen doorlopen worden:



Trede 1 bepalen regionale vraag

De ontwikkeling van zorgappartementen is een stedelijke functie waarop de ladder van toepassing is. Voor Doetinchem geldt ten aanzien van woningbouw, het afsprakenkader regio Achterhoek. In totaal worden in de periode 2010-2019 in de regio Achterhoek netto 5.900 woningen toegevoegd. De woningen zijn in overeenstemming met het regionale afsprakenkader en voorzien hiermee in een regionale behoefte. Realisatie van de zorgappartementen is niet mogelijk binnen de bestaande bebouwing. In het rapport 'Kerken in Doetinchem (1940-1965) Waardstellende inventarisatie' is een positieve waardering gegeven voor (delen van) de bestaande bebouwing. Zie ook par. 3.3.7. Archeologie en Cultuurhistorie. Hergebruik van het gebouw is onderzocht. De kerk heeft een dussdanige specifieke inrichting dat het ombouwen tot zorgwoningen technisch en ruimtelijk niet haalbaar is en daardoor de ontwikkeling niet rendabel.

Trede 2: is (een deel van) de behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied

De vestiging van zorgappartementen is voorzien in bestaand stedelijk gebied. In de provinciale ruimtelijke verordening (zie paragraaf 3.2.2.2) is het gebied aangeduid als stedelijk gebied. Aangezien de ontwikkeling binnen bestaand stedelijke gebied gelegen is, kan de laatste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking overgeslagen worden.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 *Streekplan Gelderland*

Het Streekplan 'Gelderland 2005 - kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. In het Streekplan (de provinciale structuurvisie) kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Ten behoeve hiervan wordt onderscheid gemaakt in het rode raamwerk, het groen-blaue raamwerk en het multifunctionele gebied. De verstedelijking dient voornamelijk plaats te vinden in de stedelijke netwerken, die samen het rode raamwerk vormen. In het groen-blaue netwerk wordt ruimte gegeven aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is en compensatiemaatregelen worden getroffen. In het multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen belangen geformuleerd. Dit gebied is, meer dan het verleden, het domein van de gemeenten: zij zijn vrij hier het ruimtelijk beleid te bepalen en werken daartoe samen in regionaal verband. Het projectgebied valt in het streekplan in het multifunctioneel gebied en is aangeduid als 'bebouwd gebied'.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten. Deze vrijheid is gericht op grondgebonden landbouw, vitale steden en dorpen en nieuwe economische dragers. Het provinciale beleid ten aanzien van het bestaand bebouwd gebied is gericht op enerzijds beheer en onderhoud en anderzijds inbreiding en herstructurering.

Hierbij dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

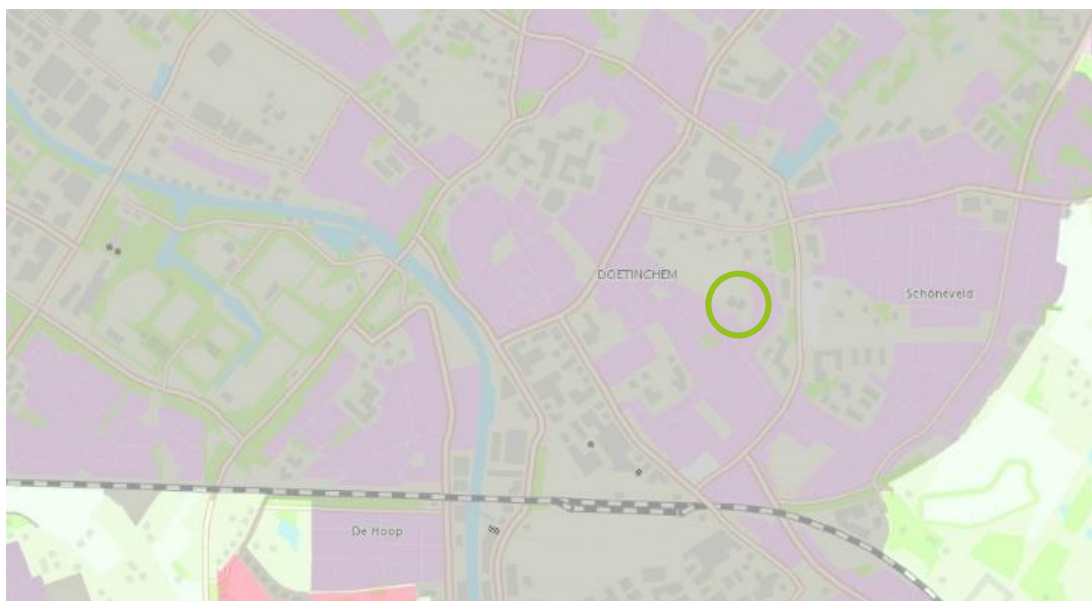
- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied dan wel zoekzones wonen en werken te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren.

De ontwikkeling voldoet aan het Streekplan, aangezien er sprake is van een inbreiding in bestaand stedelijk gebied waarbij rekening is gehouden met bovengenoemde aspecten. De voorgenomen ontwikkeling past goed binnen het kwalitatief woonbeleid waarbij het bestaand stedelijk gebied intensiever gebruikt wordt. Hergebruik van het bestaande gebouw ('bestaande karakteristieke elementen') is hierbij niet mogelijk gebleken.

3.2.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale structuurvisie, de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 22 januari 2011 en bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen.



Uitsnede verordening Ruimte, provincie Gelderland

De Verordening Ruimte vormt het toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen en wordt periodiek herzien. De eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening is vastgesteld op 27 juni 2012.

Onderwerpen die van provinciaal belang zijn en waarvoor in de Ruimtelijke Verordening regels zijn opgenomen, zijn onder meer verstedelijking, wonen, detailhandel, recreatie, ecologische hoofdstructuur en grondwaterbescherming. Het projectgebied is in de verordening aangemerkt als stedelijk gebied. Het provinciaal beleid is erop gericht om nieuwe verstedelijking plaats te laten vinden binnen deze zones. Binnen deze zones zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. De conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.2.2.3 Kwalitatief woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP 3) beschrijft de woningbouw in Gelderland voor de periode tussen 2010 en 2019. Het betreft een kaderstellende nota, waarbij op regionaal niveau een inventarisatie is gemaakt van de woningbouwprogramma's en de uit onderzoek gebleken behoefte aan woningen. Deze behoefte is zowel kwalitatief als kwantitatief inzichtelijk gemaakt. Voor Doetinchem geldt het afsprakenkader regio Achterhoek. In totaal worden in de periode 2010-2019 in de regio Achterhoek netto 5.900 woningen toegevoegd.

Het woningbouwprogramma wordt doorvertaald in een zogeheten binnenregionale verdeling per gemeente. De voorgenomen ontwikkeling binnen stedelijk gebied en voldoet aan de beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in het KWP 3.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 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. In de vier door de Raad vastgestelde thema's wordt verantwoording afgelegd voor gemaakte keuzes die leiden tot die kaders.

De thema's drukken stuk voor stuk uit waar de gemeente voor staat. Het gaat om de thema's:

- Beherend ontwikkelen van stand en land,
- Kwaliteit en beleving,
- Economische kansen,
- Doetinchem en haar omgeving.

In de structuurvisie wordt het plangebied als 'deellocatie Meestersstraat' benoemd. Aangegeven wordt dat leegstand van deze locatie ongewenst is en dat een herontwikkeling passend bij de rest van de wijk het gebied ten goede zou komen. De wijk De Pas valt binnen het woonmilieu 'Buiten Centrum Vooroorlogs'. Als

aandachtspunten bij dit woonmilieu worden benoemd het versterken van de relatie met het buitengebied, de overgang tussen stedelijk en landelijk, de relatie met het centrum, het maken cq. behouden van een robuuste groenstructuur, het zoeken naar variatie in woningtypen, het realiseren van een rustige en overzichtelijke verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en ruimte bieden voor particuliere initiatieven in de openbare ruimte.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gestelde in de Structuurvisie Doetinchem 2035 aangezien het een bij de rest van de wijk passende herontwikkeling betreft.

3.2.3.2 *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. Sinds de gemeentelijke herindeling (2005) is dit beleid ook van toepassing op het gebied van de voormalige gemeente Wehl.

Het Waterplan Doetinchem bundelt op lokaal niveau het inzicht in de huidige situatie en geeft in de streefbeelden en ambities aan hoe duurzaamheids- en gidsprincipes van integraal waterbeheer in plannen vertaald kunnen worden.

Hierin zijn belangen van ruimtelijke ordening, milieu, natuur en toerisme meegewogen. Het waterplan is door de gemeente in samenwerking met waterschap, waterbedrijf, vertegenwoordigers van natuur en milieubelangen, inwoners en bedrijfsleven tot stand gekomen. In het waterplan zijn Rijksbeleid, provinciaal beleid en het beleid van het waterschap als fundamentele elementen opgenomen. Het Waterplan uit 2003 en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 vormen samen 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.

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf Water wordt nader op het aspect water ingegaan. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het gestelde in het waterplan.

3.2.3.3 Woonvisie 2020

De Woonvisie is vastgesteld in december 2012 en beschrijft de ambitie voor het wonen tot 2020. De Woonvisie legt de basis voor concrete projecten op het terrein van wonen, leefbaarheid en wonen-welzijn-zorg. Veel aandacht wordt geschonken aan de ontwikkelingen op de woningmarkt zoals de demografische veranderingen (krimp en vergrijzing). De woonvisie rust op drie pijlers:

- Afstemming tussen vraag en aanbod
- Inzetten op woonkwaliteit voor iedereen
- In stand houden kwaliteit van de woonomgeving

De visie op wonen voor mensen met een lichamelijke beperking, dementerenden en mensen met psychische klachten wordt verwoordt in h. 5.1. Hierin wordt gesteld dat het niet goed mogelijk is gebleken om de ontwikkeling van het aantal zorgbehoevenden in alle categorieën voor de komende jaren te voorspellen. Ontwikkelingen die wel gesignaleerd worden zijn:

- De verwachting is dat de behoefte naar zorgwoningen de komende periode zal toenemen, maar niet met hele grote aantallen;
- Naast een kwantitatieve ontwikkeling is er een kwalitatieve ontwikkeling gaande. Er is een groeiende behoefte aan meer kleinschalige woonvormen in plaats van grootschalige complexen. Een eenduidige definitie van kleinschaligheid is niet te geven. Het doel van de ontwikkeling naar meer kleinschaligheid is het streven naar een hogere kwaliteit van leven door aandacht voor het welzijn van de bewoner. Het primaire doel is dus niet meer de lichamelijke zorg en de behandeling, maar de individuele begeleiding.

Het beeld dat hieruit ontstaat is dat er inderdaad sprake is van een toename van de vraag naar zorgwonen. Over de grootte van de vraag is veel onzekerheid. Er zijn veel initiatieven maar een groot deel daarvan komt nooit tot uitvoering. De ambitie om te willen voorzien in de vraag naar zorgwoningen wordt uitgesproken.

3.2.4 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling past goed binnen de beleidskaders. De ontwikkeling vindt plaats in bestaande stedelijk gebied is conform de regionale woningbouw afspraken. Verder wordt de leegstand van de Ontmoetingskerk in de structuurvisie als probleem beschreven. De beoogde ontwikkeling past wat architectonische uitstraling, bouwmassa en groene inpassing goed in de wijk De Pas. Ook het programma past goed in het streven naar meer variatie in de woonwijk te realiseren.

Verder is de ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijk waterplan, het aandeel verhard oppervlak blijft ongeveer gelijk, dan wel zal deze minder worden.

De ontwikkeling past binnen de kaders van de Woonvisie waarin ruimte wordt geboden aan kleinschalige woonvormen voor mensen met beperkingen.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.3.1 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Voor de directe omgeving van het plangebied is in het recente verleden door Econsultancy¹ een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Dit betrof onderzoek in het kader van de ontwikkeling van het Veemarktterrein tot de nieuwe woonwijk De Pas. Ten behoeve van dit onderzoek is het plangebied meegenomen als deellocatie H. Op onderstaande kaart is de deellocatie, inclusief de gezette boringen weergegeven.



Uitsnede locatieschets verkennend bodemonderzoek Econsultancy

Uit het onderzoek komt naar voren dat de vooraf gestelde hypothese voor deellocatie H en meer specifieke ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank als "verdacht" bevestigd kan worden. Dit op basis van een lichte xylenenverontreiniging nabij deze tank. Echter gelet op de aard en de mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

¹ Verkennend bodemonderzoek voormalig veemarktterrein, rapport 06032197, Econsultancy, juli 2006

Gezien het feit dat er in de periode van het onderzoek tot aan vandaag de dag, er geen wezenlijke veranderingen, dan wel andere activiteiten hebben plaatsgevonden op de locatie, mag verondersteld worden dat de conclusie uit 2006 nog altijd actueel is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.3.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In het plangebied worden nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt in de vorm van een tweetal woongebouwen met in totaal 48 wooneenheden. In de Structuurvisie Doetinchem 2035 is het gemeentelijk geluidsbeleid opgenomen. Volgens de daarbij vastgestelde beleidskaders milieu/geluid geldt voor deze binnenstedelijke situatie ('stedelijk wonen') een richtwaarde van 53 dB.

Voor de Meestersstraat en omliggende wegen geldt een 30 km/u regime. Voor wegen met een 30 km/u regime geldt geen onderzoekszone. Wel volgt uit vaste jurisprudentie dat ook het geluidsniveau bij 30 km wegen onderzocht moet worden. Ingeschat wordt dat de verkeersintensiteit van de Meestersstraat dusdanig laag is dat verwacht mag worden dat het geluidsniveau niet meer dan 53 dB bedraagt. Een akoestisch onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

Daarbij wordt opgemerkt dat ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk De Pas, akoestisch onderzoek is uitgevoerd. De geluidsbelasting van de in het gebied aanwezige wegen leverde geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van woningen.

Railverkeerslawaaï

Het projectgebied valt niet binnen de geluidszone van een spoorweg. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

Industrielawaaï

Het projectgebied valt niet binnen de geluidszone van bedrijvigheid. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.5 Milieuzonering. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof:

Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt onderhavig project de realisatie van ongeveer achtenveertig nieuwe wooneenheden mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een woningbouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk. Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Aangezien de ontwikkeling bestaat uit de realisatie van ongeveer achtenveertig wooneenheden is de luchtkwaliteit van het projectgebied aanvaardbaar.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.3.4 Externe veiligheid

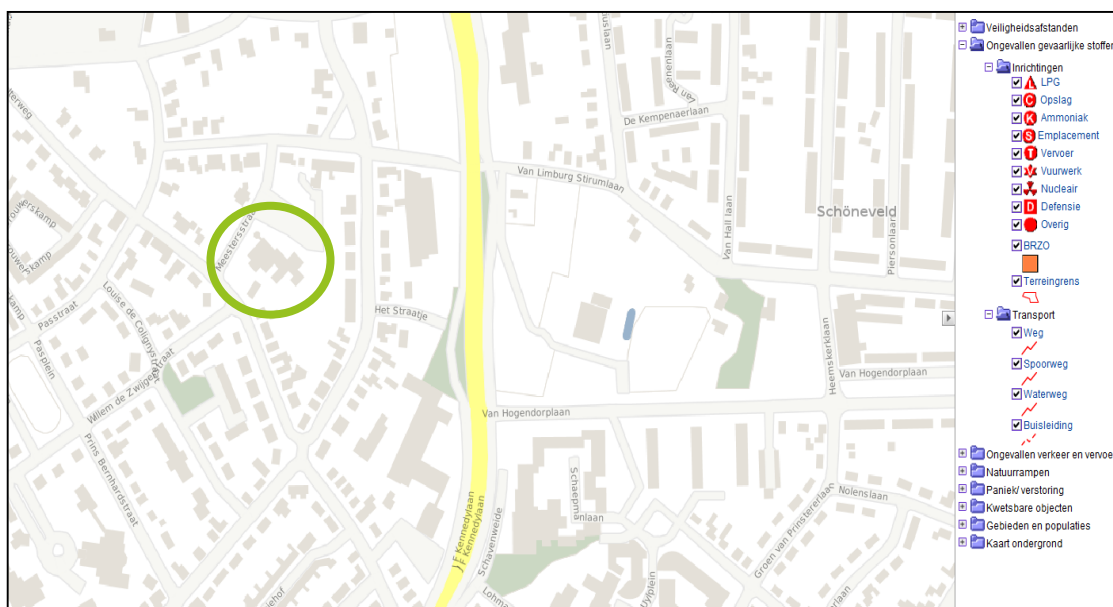
Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi).

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Toetsing

In de figuur op de volgende pagina is een fragment van de risicokaart van de provincie Gelderland weergegeven. Hier is te zien dat zich in de omgeving van het projectgebied (groen kader) geen stationaire bevindt. Er bevinden zich eveneens geen mobiele bronnen in de omgeving.



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland

Aangezien er geen stationaire en/of mobiele bronnen in de directe omgeving bevinden kan worden gesteld dat een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid binnen het projectgebied geen knelpunten aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

3.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

De beide woongebouwen met 48 wooneenheden betreffen een milieuhindergevoelige functie. In de directe nabijheid van het plangebied komt op basis van het vigerende bestemmingsplan 'De Pas, 2010' de bestemming bedrijf voor. Het betreft hier een auto garagebedrijf. Het garagebedrijf ligt op een afstand van 100 meter van de beoogde nieuwe woonzorggebouwen.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt voor garagebedrijven een afstand van maximaal 30 meter voorgeschreven. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Voor het overige komen in de directe omgeving geen bedrijven voor die een effect hebben op de nieuwe functie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling.

3.3.6 Water

De watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt 'anders omgaan met water' vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water en 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 plangebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterhuishoudkundige aspecten

Aan de hand van de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie januari 2012) is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In de tabel op de volgende pagina wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
HOOFDTHEMA'S			
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Ja	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
HOOFDTHEMA'S			
Grondwater-overlast	<ol style="list-style-type: none"> 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelstopen of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage? 	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwater-onttrekking? 	Nee	1
Inrichting en beheer	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel? 	Nee	1
		Nee	2
Volksgezondheid	<ol style="list-style-type: none"> 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water) 	Nee	1
		Nee	1
Natte natuur	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied? 	Nee	2
		Nee	2
		Nee	1
		Nee	1
Verdroging	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied? 	Nee	1
Recreatie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? 	Nee	2
Cultuurhistorie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig? 	Nee	1

Toetsing

Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie dienen de toename te kunnen verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. De toename van de hoeveelheid afvalwater is voornamelijk onbekend maar zal relatief beperkt zijn. Naar verwachting heeft het rioolstelsel voldoende capaciteit om de toename in het afvalwater te kunnen verwerken.

Er is geen toename van verhard oppervlak, aangezien in de huidige situatie de gronden ook reeds zijn verhard. In die nieuwe situatie zal het hemelwater afgekoppeld worden, waardoor er een verbeterde situatie ontstaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Valletta

Het Verdrag van Valletta is het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed. Het verdrag is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het Verdrag van Valletta gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf, ook wel behoud '*in situ*' genoemd. Opgravingen moeten zo veel mogelijk worden vermeden, omdat daarbij het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. Malta wil verder bevorderen, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden.

Het verdrag gaat ervan uit dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en eventuele opgravingen zelf moet betalen. Door het verdrag is tevens geld vrijgemaakt voor wetenschappelijk onderzoek.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Nationaal beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 2007), die een Nederlandse uitwerking is van het Europees Verdrag van Valletta. De wet regelt hoe het rijk, de provincies en de gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden, verstaan.

Toetsing

In de voor het projectgebied geldende bestemmingsplan 'De Pas, 2010' zijn de archeologische verwachtingen voor de gemeente vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In de regels behorende bij deze dubbelbestemming is opgenomen dat bij ontwikkelingen een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. Een dergelijk rapport kan achterwege blijven indien de oppervlakte van het bouwwerk groter niet groter is dan 100 m² en de diepte niet dieper reikt dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld. De archeologische waardenkaart van de gemeente geeft aan dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Om die reden is een archeologisch bureau- en veldonderzoek² voor de locatie uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd. Op basis van het bureauonderzoek kan aan het plangebied een hoge archeologische verwachting voor alle perioden tot de Nieuwe tijd worden toegekend. Het gaat hierbij deels om resten van jagers/verzamelaars uit het Paleo- tot en met Neolithicum, boerenerven uit de periode Bronstijd tot en met de Middeleeuwen, houtskoolmeilers uit de Middeleeuwen en (ontginnings)greppels uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Tijdens het veldonderzoek zijn vier boringen geplaatst. Het verwachte rivierduin met plaggendek is daadwerkelijk aangetroffen. Alhoewel de top van de archeologische laag grotendeels verstoord is, is wel een vindplaats aangetroffen. Deze wordt gedateerd in de Late Middeleeuwen. Op basis hiervan wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA versie 3.3 plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (selectiebesluit). Het opstellen van het PvE en het uitvoeren van het archeologisch proefsleuvenonderzoek zal gelijktijdig met de sloop worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het projectgebied. Het complex is opgenomen in de nota 'Kerken in Doetinchem (1940-1965), waardstellende inventarisatie'. Hierin wordt gesteld dat 'het ensemble van kerk en pastorie is van cultuurhistorische waarde als herkenbare uitdrukking van het de gereformeerde thans protestantse geloofsgemeenschap in Doetinchem.' De ruimtelijke opzet van het ensemble, op een hoek achter een groen voorplein en de verschijningsvorm van de gebouwen reflecteert het religieuze karakter. Er wordt daarnaast aangegeven dat er geen sprake was van technische of typologische vernieuwing.

De Ontmoetingskerk behoort tot het type zaalkerk waarvan er in de wederopbouwperiode in Nederland enkele honderden zijn gebouwd. Het is in de inventarisatie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed niet aangemerkt als topper. Gesteld wordt dat het kerkgebouw van belang is voor de lokale architectuurgeschiedenis als herkenbaar voorbeeld van traditionalistische kerkarchitectuur uit de jaren vijftig. De Ontmoetingskerk heeft geen monumentenstatus en er zijn derhalve geen juridische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij speelt dat het gezien de specifieke inrichting van het gebouw als kerk, praktisch niet haalbaar is het pand te hergebruiken voor de beoogde nieuwe functie. Daarbij speelt dat de kerk inmiddels geruime tijd leeg staat en er sprake is van verpaupering en vandalisme.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is er een positieve waardering van (delen) van het complex. Daarbij gaat het vooral om het oorspronkelijke kerkgebouw.

²

Raap, Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, plangebied Meesterstraat, oktober 2014

Herbestemming van het gebouw is niet mogelijk. Er zijn geen juridische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.8 Flora en fauna

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied.

Gebiedsbescherming

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt tevens de "nee, tenzij"-benadering.

Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In of nabij het projectgebied zijn geen gebieden aanwezig die behoren tot de EHS.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het projectgebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande kerk en de realisatie van een woonzorggebouw met wooneenheden inclusief parkeer- en verkeersvoorzieningen.

Om die reden is door Staring Advies³ ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Aan de hand van de resultaten van de quickscan natuurtoets voor de sloop- en verbouwplannen aan de Meesterstraat 2 te Doetinchem wordt geconcludeerd dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

³ Quickscan natuurtoets vestiging Kerkgebouw Meestersstraat 2 te Doetinchem, Staring Advies, rapportnummer 1373, april 2014

Aanvullend onderzoek is noodzakelijk voor:

- Gierzwaluw
- Vleermuizen

Broedvogels

Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Start de werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli).

Overige soortgroepen

Voor de overige soortgroepen is aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Aanvullend onderzoek

Door Staring Advies is aanvullend onderzoek⁴ uitgevoerd naar gierzwaluw en vleermuizen. Dit rapport is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Gierzwaluw

Er zijn geen nesten of vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw aanwezig in het plangebied. Het aanvragen van een ontheffing en het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in het te slopen kerkgebouw. Een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis is aanwezig in de naastgelegen pastoriewoning. Deze woning blijft behouden, waardoor er geen negatieve effecten te verwachten zijn. Het opgaand groen rondom het te slopen gebouw is essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en een vliegrouete voor de laatvlieger. Dit groen blijft behouden, waardoor er geen negatief effect is op foeragerende of langstreckende vleermuizen. Bij de herinrichting van het plangebied dient rekening gehouden te worden met vleermuisvriendelijke verlichting. Het verdient aanbeveling om het verlichtingsplan van de nieuwe inrichting van het plangebied te laten beoordelen door een vleermuisdeskundige.

Overige soortgroepen

Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor overige soortgroepen. Bij de uitvoer van werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het voorkomen van broedvogels en het konijn in het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect flora en fauna er nu geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

⁴ Aanvullend onderzoek Kerkgebouw Meestersstraat 2 te Doetinchem, Staring Advies, rapportnummer 1433, september 2014

3.3.9 Bijzondere bomen

In het projectgebied staat één bijzondere boom, dit is een esdoorn. Op onderstaande figuur is de positie van deze bijzonder boom weergegeven (roze stip). Voor de rest geldt dat de overige bomen langs de Holterweg en de Meesterstaat in stand moeten worden gehouden (alle gemeentebomen). Bomen op particulier terrein met een omtrek > 120 cm gemeten op 130 cm zijn vergunningplichtig.



De bijzondere boom zal in de nieuwe situatie worden gehandhaafd. Deze heeft een plaats in het groenelement op het kruispunt Holterweg en Meestersstraat. Ook de bomen langs de beide wegen worden in stand gehouden. Bomen met een omvang >120cm zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Bij de inrichting van het buitenterrein zal gebruikt gemaakt worden van inheemse beplanting.

Conclusie

Het aspect 'bijzondere bomen' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.3.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het projectgebied wordt voor autoverkeer ontsloten via Meestersstraat. Gezien het beperkte aantal te verwachten verkeersbewegingen, kan de verkeersstroom afdoende opgevangen door de Meestersstraat en de omliggende wegen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen en Compensatiefonds van de gemeente Doetinchem. De nota is op 23 februari 2012 vastgesteld. De nota gaat uitvoerig in op de parkeernormen die gelden binnen de gemeente Doetinchem en de wijze waarop deze van toepassing moeten worden verklaard.

De gemeentelijke norm zoals deze is vastgelegd in de parkeernota is 0,7 pp per woning. Voor het bepalen van de norm, hebben de kencijfers van het CROW als basis gediend, maar zijn niet 1 op 1 overgenomen. De norm is gebaseerd op "woonvoorziening voor verstandelijk gehandicapten". Conform de parkeernota horen er in principe $48 * 0,7 = 33,6$ oftewel 34 pp gerealiseerd te worden.

De gemeente Doetinchem heeft echter aangegeven dat ten behoeve van de ontwikkeling een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden. Gezien het feit dat de toekomstige bewoners niet in staat zijn om auto te rijden en de benodigde parkeerplaatsen grotendeels bedoeld voor personeel, bezoekers en het ophalen/afleveren van de cliënten middels een busje, valt deze lagere norm te rechtvaardigen.

Hierbij wordt wel uitgegaan van de landelijke kencijfers conform het CROW. Het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de kengetallen van het CROW, publicatie 182 gaat uit van het volgende. Een woonzorggebouw met wooneenheden voor mensen met beperkingen wordt niet als specifieke functie benoemd in de CROW publicatie. Een vergelijk met de functie 'serviceflat/aanleunwoning' lijkt dan de beste benadering. Het gaat dan om een 'zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen'. De norm voor deze voorziening is minimaal 0,3 en maximaal 0,6 parkeerplaats per woning. In totaal worden er 48 wooneenheden gebouwd en 24 parkeerplaatsen gerealiseerd dus 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Het grootste deel van de parkeerplaatsen is bestemd voor bezoekers en personeel.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.3.11 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijke onderbouwing voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie-regeling van toepassing is.

De ontwikkeling van voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. Daarnaast is met initiatiefnemer een planschade overeenkomst afgesloten, teneinde eventuele planschade voor de gemeente te kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

4 Conclusie

4.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is de beoogde ontwikkeling van een tweetal woonzorggebouwen en het hergebruik van de bestaande pastorie voor de zorgfunctie en de daarbij behorende parkeer- en verkeersvoorzieningen besproken. Eveneens is een toets naar relevante beleids- milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

4.2 Conclusie

Doordat de beoogde nieuwe bebouwing zorgvuldig is ingepast in de omgeving en het project uitsluitend voorziet in het toestaan van een stedelijke functie binnen bestaand stedelijk gebied, zijn er geen nadelige ruimtelijke effecten op de ruimtelijke kwaliteiten van de directe omgeving.

Door zowel stedenbouwkundige als beleidsmatige, inpassing wordt geconcludeerd dat het plan passend is op deze locatie. Bovendien blijkt uit de verschillende onderzoeken, zoals milieu, water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie en verkeer, dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse milieu- en natuuraspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie te verwachten zijn.