

Ruimtelijke onderbouwing  
'Zorgcomplex Brewinc te  
Doetinchem'

Als onderdeel van een omgevingsvergunning  
art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo



**Aveco de Bondt**  
ingenieursbedrijf



## Colofon

### Aveco de Bondt

bezoekadres Burgemeester van der Borchstraat 2  
postbus 64  
postcode 7450 AB Holten  
telefoon (0)548 85 33 33  
telefax (0)548 85 33 99  
e-mail holten@avecodebondt.nl  
internet www.avecodebondt.nl


projectnaam Ruimtelijke onderbouwing 'Woon-zorgcomplex Brewinc,  
Doetinchem'  
projectnummer 171846  
referentie JM/002 17.1846

opdrachtgever Ontwikkelingscombinatie Koopmans-WAM&VanDuren  
postadres Parallelweg 100  
7102 DH Winterswijk  
contactpersoon T.a.v. Dhr. B. Hommelink

status Definitief  
versie 03

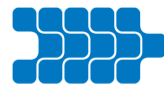
datum 22 maart 2018

auteur R. (Rianne) Arendsen

paraaf  
gecontroleerd  J.W. (Jeroen) Hendriks



<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Planologische situatie	4
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>6</b>
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	10
<b>3</b>	<b>CONCLUSIE</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>14</b>
4.1	Inleiding	14
4.2	Rijksbeleid	14
4.2.1	De ladder voor duurzame verstedelijking	14
4.3	Provinciaal beleid	15
4.3.1	Omgevingsvisie en –verordening Gelderland	15
4.4	Regionaal beleid	16
4.4.1	Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025	16
4.5	Gemeentelijk beleid	17
4.5.1	Structuurvisie Doetinchem 2035	17
4.5.2	Herziene woningbouwstrategie 2015	18
4.5.3	Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025	19
4.5.4	Masterplan Schil	19
4.5.5	Waterplan Doetinchem	21
4.5.6	Doetinchem: Cultuurhistorie!	22
4.5.7	Nota Parkeernormen Auto en fiets	22
<b>5</b>	<b>HAALBAARHEID</b>	<b>24</b>
5.1	Algemeen	24
5.2	Bodem	24
5.3	Akoestiek	25
5.3.1	Wegverkeerslawaaï	25
5.3.2	Industrielawaai	26
5.4	Luchtkwaliteit	27
5.5	Externe veiligheid	29
5.6	Bedrijven en milieuzonering	31
5.7	Flora en Fauna	32
5.8	Water	33
5.8.1	Waterbeheerplan 2016-2021	33
5.8.2	Watersysteem	33
5.8.3	Waterplan	33
5.8.4	Watertoets	33
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	36
5.9.1	Archeologisch erfgoed	36
5.9.2	Cultuurhistorisch erfgoed	38
5.10	Molenbiotoop	39



5.11	Verkeer en parkeren	40
5.12	Economische uitvoerbaarheid	41
5.13	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
<b>BIJLAGEN</b>		<b>44</b>
	Bijlage 1: Ontwerp woon-zorgcomplex	
	Bijlage 2: Bodemonderzoek	
	Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	
	Bijlage 4: QuickScan externe veiligheid	
	Bijlage 5: QuickScan milieuzonering	
	Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek	
	Bijlage 7: Windtunnelonderzoek	

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

Ontwikkelingscombinatie Koopmans - WAM&VanDuren is voornemens op de Brewinclocatie aan de Spinbaan te Doetinchem een woon-zorgcomplex te realiseren. In de huidige situatie ligt het plangebied braak en wacht het terrein om tot ontwikkeling te worden gebracht. De voorgenomen ontwikkeling is echter in strijd met de vigerende beheersverordening en de ontwikkeling dient derhalve door middel van een juridisch-planologische procedure alsnog mogelijk te worden gemaakt. Voor de ontwikkeling is gekozen om een procedure te volgen, in de vorm van een projectafwijkingbesluit (de omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo), waarmee het plan in afwijking van de onderliggende beheersverordening mogelijk wordt gemaakt.

### 1.2 Planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt de beheersverordening 'Bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek – 2014', vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 18 december 2014.

Bij de vaststelling van de beheersverordening was (destijds) het bestaande gebruik vastgelegd. In de beheersverordening is aan het plangebied de functie 'Gemengd' toegekend. Binnen deze functie / bestemming is het bestaande gebruik vastgelegd (bedrijf) en is omschakeling naar de functie wonen niet toegestaan. Daarnaast geldt ten aanzien van het aspect 'bouwen' het volgende:

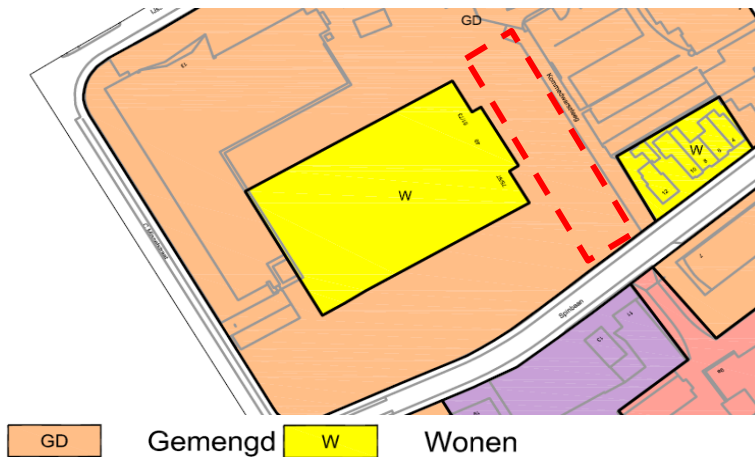
Binnen deze hoofdfunctie "Gemengd" gelden voor nieuwbouw op braakliggende terreinen de gebruiksregels zoals beschreven in artikel 2.1.4.

Een 'braakliggend terrein' wordt in de begripsomschrijving als volgt omschreven:

*Een terrein dat ten tijde van het kracht worden van de verordening:*

- a. voorzien is van een eigen adres en/of aan te merken is als een zelfstandig kadastraal perceel én*
- b. op basis van het voorgaande planologische regime aantoonbaar beoogd is voor zelfstandige bebouwing.*

Het plangebied kan niet als 'braakliggend terrein' gezien worden, waardoor nieuwbouw op grond van de beheersverordening niet is toegestaan.



*Afbeelding 1.1 uitsnede vigerende beheersverordening, globale begrenzing plangebied rood omkaderd (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

Gelet op het beoogde gebruik van het plangebied voor een woon-zorgcomplex in samenhang met de bouwplannen, kan worden geconcludeerd dat het beoogde plan in strijd is met het vigerende beheersverordening. Onderhavige ruimtelijke onderbouw is opgesteld, vooruitlopend op het opstellen van de herziening van het vigerende beheersverordening, om medewerking te verlenen aan het plan middels een omgevingsvergunning (het afwijken van de beheersverordening).

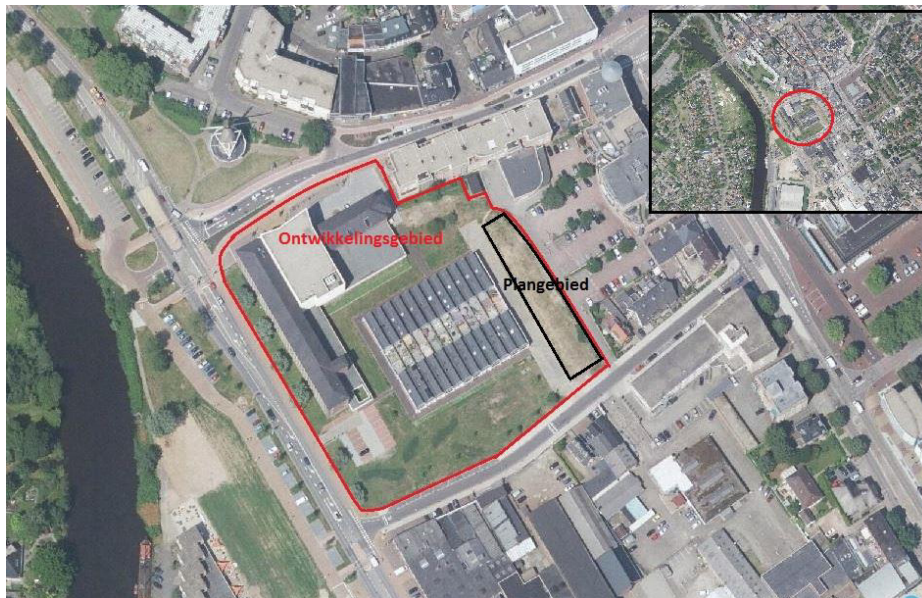
### 1.3 Leeswijzer

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

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het gehele Brewinc-terrein.



*Afbeelding 2.1 weergave herontwikkelingsgebied en plangebied*

#### *Huidige situatie omgeving*

Het herontwikkelingsgebied is gelegen binnen het voormalige bedrijventerrein Hamburgerbroek-Noord, ten zuiden van de historische binnenstad van Doetinchem. Het project Hamburgerbroek is aangewezen als ontwikkelingsgebied, zie hiervoor paragraaf 4.5.4 Masterplan Schil.

Binnen dit bedrijventerrein is het plangebied gelegen vlakbij de Oude IJssel en wordt omsloten door de wegen C. Missetstraat, Spinbaan, IJsselkade en Kommedwardssteeg.

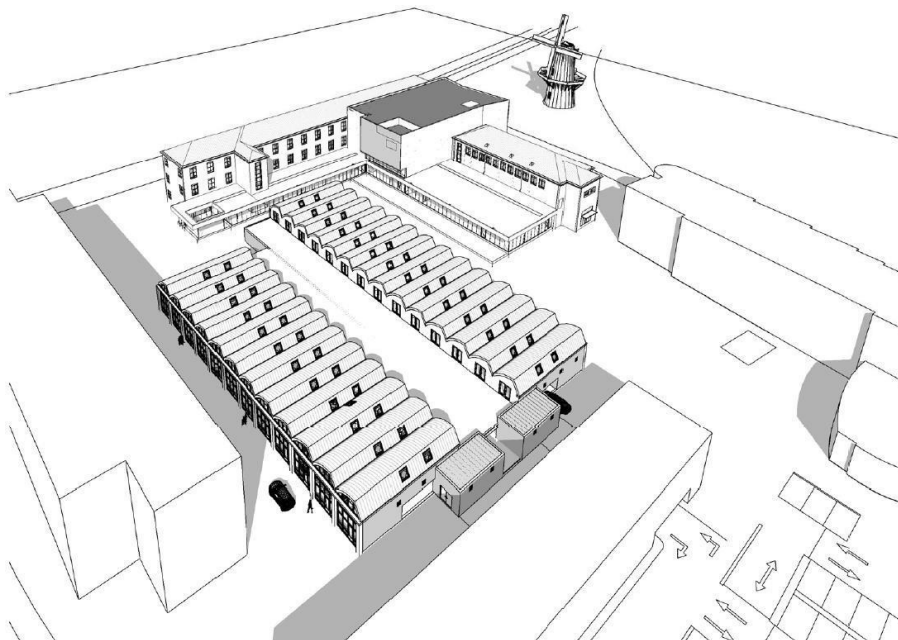
In de jaren '50 is op het Brewinc-terrein een college opgericht. De bebouwing kan worden gezien als een monumentaal symbool van de wederopbouw van Doetinchem. Het gehele herontwikkelingsgebied was in gebruik als technische school, waarbij het sheddakencomplex gebruikt werd als praktijk-/onderwijsgebouw.

In 2007 is er een tender uitgeschreven voor de herontwikkeling van het Brewinc-terrein. Het plan van Ontwikkelingscombinatie Koopmans-WAM&VanDuren heeft deze tender gewonnen. Onderdeel van het winnende plan was de transformatie van het voormalige schoolgebouw tot cultuurcluster, de transformatie van het sheddakencomplex tot

woningen en de realisatie van het woon-zorgcomplex waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft.

Het sheddakencomplex en het cultuurcluster 't Brewinc zijn reeds gerealiseerd. Het woon-zorgcomplex is het volgende en laatste onderdeel van de herontwikkeling.

In het aangrenzende sheddakencomplex zijn 24 zogenaamde loftwoningen op de begane grond gerealiseerd. De gronden om het complex zijn ingericht als openbare ruimte en maakt onderdeel uit van het gehele Brewinc-terrein. Als gevolg van de karakteristieke industriële sheddaken, verwijst de architectuur van de woningen in zeer sterke mate naar de vroegere bebouwing en functie van de omgeving. In het monumentale complex 't Brewinc, van het voormalig Brewinc college aan de Spinbaan, zijn verschillende culturele en maatschappelijke organisaties onder één dak gevestigd.



*Afbeelding 2.2: stedenbouwkundig plan met sheddakencomplex en het cultuurcluster 't Brewinc*





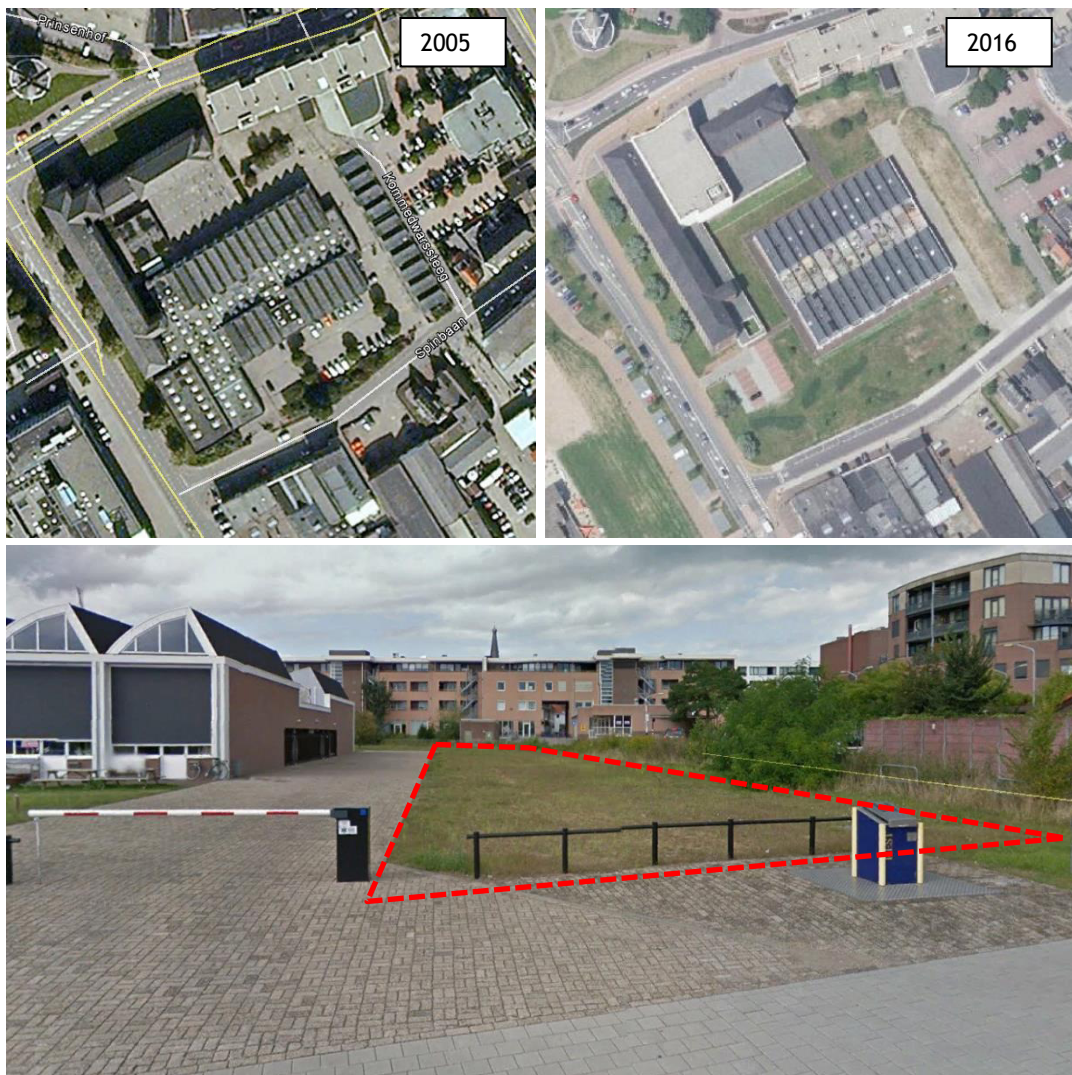
*Afbeelding 2.3: aanzicht Cultuurcluster 't Brewinc*



*Afbeelding 2.4: aanzicht sheddakencomplex*

*Huidige situatie van het plangebied*

Het oude onderwijsgebouw in het plangebied is reeds gesloopt (zie figuur 2.3). Het circa 1.300 m<sup>2</sup> grote terrein bestaat momenteel uit (ingezaaid) grasveld.



*Afbeelding 2.5: historische en huidige situatie van het plangebied*

## 2.2 Toekomstige situatie

### *Programma*

Ontwikkelingscombinatie Koopmans-WAM&VanDuren wil op het plan Brewinc in Doetinchem een locatie realiseren waar WLZ (Wet Langdurige Zorg) verzekerden wonen met een verblijfsindicatie. Er is sprake van 24-uurs zorg.

Het betreft een vorm van groepswonen in de wijk waarbij iedere cliënt een eigen volwaardig appartement bewoont en kan terugvallen op een gemeenschappelijk appartement wat ingezet wordt als zorginfrastructuur ruimte. De zorginfrastructuur bestaat uit:

- kantoor en/of slaapruijnte voor personeel;
- gezamenlijke huiskamers (met keuken) voor cliënten, waar koffie/thee en maaltijden gezamenlijk kunnen worden genuttigd en gezamenlijke activiteiten kunnen worden gedaan;
- cliënten die dat willen/kunnen, bereiden de maaltijden in eigen appartement. In het appartement is daarvoor een keukenblok met kookegelegenheid aangebracht.

Het programma bestaat uit:

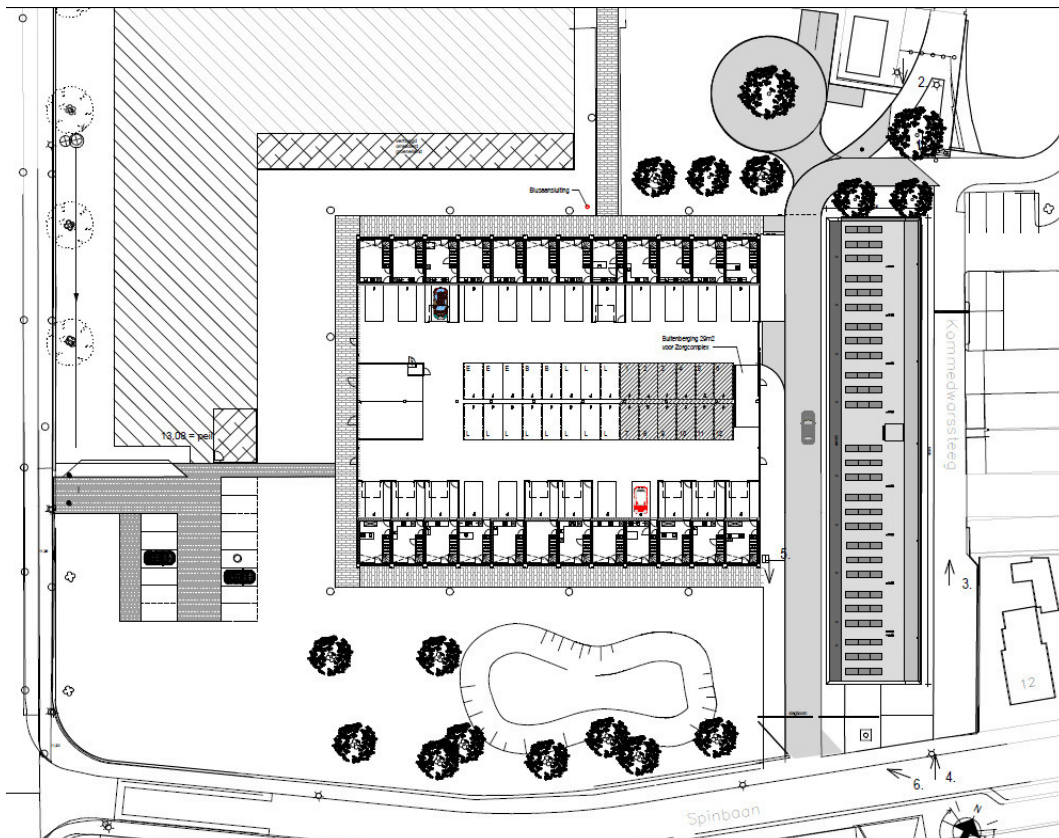
- 24 zorgappartementen voor WLZ cliënten;
- 3 ondersteunende algemene ruimtes.





*Afbeelding 2.4: ontwerp zorgappartementen Brewinc (bron: ontwerp, architectenbureau Vincenth Schreurs)*

De zorgappartementen zijn ca. 54 m<sup>2</sup> en voorzien van een woon-, eethoek, keukenblok, badkamer en één slaapkamer. De ondersteunende algemene ruimtes zijn voorzien van een toilet en een keukenblok.



*Afbeelding 2.5: toekomstige situatie buitenruimte (bron: ontwerp, architectenbureau Vincenth Schreurs)*

### *Erf*

Het woon-zorgcomplex wordt op de Brewinc locatie gesitueerd en ingepast in de bestaande situatie. De voor- en achterzijde van het complex worden voorzien van een groenstrook en passende verhardingen. De bestaande infrastructuur zal ongewijzigd blijven.

### *Parkeren*

Het woon-zorgcomplex maakt gebruik van de bestaande ontsluiting naar de Spinbaan. Daarnaast worden ten behoeve van het woon-zorgcomplex, ten noordwesten van het woon-zorgcomplex, 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op de begane grond, in een stallingsruimte, onder de shedwoningen zijn 12 parkeerplaatsen en een berging aanwezig ten behoeve van het woon-zorgcomplex.

### *Ontsluiting*

Het plangebied wordt, gelijk aan de huidige ontsluiting van het sheddakcomplex, ontsloten via de Spinbaan. De wegenstructuur in de omgeving blijft onveranderd.

Het volledige schetsontwerp van de voorgenomen ontwikkeling is als bijlage 1 bijgevoegd<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Bijlage 1: Ontwerp zorgappartementen Brewinc, Architectenbureau Vincenth Schreurs d.d. 9 november 2017.

### 3 CONCLUSIE

In dit hoofdstuk komen de conclusies naar voren van de ruimtelijke analyse van het plangebied, hoofdstuk 4 Beleidskader en hoofdstuk 5 naar Haalbaarheid.

#### **Ruimtelijke analyse**

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van het stedelijk ensemble en zorgt voor afronding van het herontwikkelingsplan Brewinc. Onderhavige zorgontwikkeling is één van de pijlers van het plan dat de tender heeft gewonnen voor de herontwikkeling van het Brewinc-complex. Met het onderhavige plan verkrijgt het braakliggende plangebied weer een stedelijke invulling en wordt het Brewinc-terrein verder afgerond.

#### **Beleidskader**

Onderhavig plan sluit aan bij het beleid van de verschillende overheden. Bij de uitvoering van het plan moeten rekening gehouden worden met:

- De ladder van duurzame verstedelijking;
- Onderhavig plan is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en voorziet in een concrete behoefte aan zorgwoningen.
- Gemeentelijk en regionaal woonbeleid.

Onderhavig plan past binnen het gemeentelijk beleid en is daarnaast opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het (gemeentelijke) beleid vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

#### **Haalbaarheid**

Onderhavig plan levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie en cultuurhistorie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, water), mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. In dit plan komen slechts maatregelen voort uit de watertoets (waterberging) en het akoestische onderzoek. Voor deze maatregelen wordt verwezen naar de betreffende paragrafen.

## 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR), inwerking getreden op 13 maart 2012
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Rijksoverheid, vastgesteld op 22 augustus 2011, inclusief de latere aanvullingen;
- Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, vastgesteld op 26 april 2012;
- Cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleer het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- Afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
- Doetinchem natuurlijk Duurzaam, gemeente Doetinchem, vastgesteld 16 februari 2016;
- Cultuurnota: Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 18 december 2003
- Planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk op 5 september 2011;
- Groenstructuurplan 2017, gemeente Doetinchem, vastgesteld 31 augustus 2017;
- Detailhandelsbeleid Doetinchem, gemeente Doetinchem, 18 juli 2013;
- Visie Booschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 22 februari 2018;
- Kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- Doetinchem: Cultuurhistorieerijk!, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 25 september 2008;
- Mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 3 november 2016.

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

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 De ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2) en is per 1 juli 2017

gewijzigd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De Ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de Ladder gekeken is of het project past bij de actuele behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de Ladder moeten worden doorlopen.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

In het onderhavige plan worden zorgwoningen gerealiseerd. De ladder dient derhalve te worden doorlopen. (Zorg)woningen betreffen stedelijke ontwikkelingen in de zin van artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het onderhavige plan is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma (zie ook paragraaf 4.5.2). Gemeenten hebben in het kader van woningbouwprogramma's de actuele behoefte, in samenwerking met provincie en de regio, reeds in beeld gebracht. Het onderhavige plan zal binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Gezien het voorgaande vormt de ladder geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

### **4.3 Provinciaal beleid**

#### **4.3.1 Omgevingsvisie en –verordening Gelderland**

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie vast. De bijbehorende Omgevingsverordening is vervolgens op 24 september 2014 vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en de -verordening Gelderland in werking getreden. Daarna zijn een aantal besluiten genomen waardoor de omgevingsverordening aangepast is. De Omgevingsverordening Gelderland van juni 2017 betreft de laatste versie.

De Omgevingsvisie en -verordening bevatten de belangrijkste ruimtelijke opgaven in Gelderland. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid. De Omgevingsverordening bevat de regels, waarmee het beleid uit de visie wordt geborgd. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze opgaven zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Via co-creatie en uitnodigingsplanologie streeft de provincie er naar sneller in te spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen in Gelderland.



De omgevingsvisie bindt uitsluitend de provincie zelf. De Verordening is (al dan niet via het bestemmingsplan) ook bindend voor private partijen als bedrijven en burgers. De verordening bevat regels die er voor zorgen dat de doelen uit de visie worden behaald. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Gelderland moeten derhalve voldoen aan deze regels. Onderstaand wordt het onderhavige plan derhalve uitsluitend aan de verordening getoetst. Daar waar in de verordening wordt verwezen naar de visie wordt ook de visie aangehaald.

## **Relevant beleid- en regelgeving**

### 2.2.1 Wonen

#### *Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties*

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

In het kader van een duurzame verstedelijking heeft de provincie Gelderland regels gesteld met betrekking tot verstedelijking. Hiervoor wordt in samenwerking met de regio (in dit geval de regio Achterhoek) afspraken gemaakt. Deze regionale afspraken worden doorvertaald in de gemeentelijke verstedelijksopgaven. In het onderhavige plan gaat het op het toevoegen van zorgwoningen. De regio Achterhoek heeft hiervoor de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025' vastgesteld (zie paragraaf 4.3.1). De gemeente Doetinchem heeft dit beleid weer doorvertaald in de 'Herziene woningbouwstrategie 2015' (zie paragraaf 4.4.2). Onderhavig plan voldoet aan het provinciale beleid. Zie voor de nadere verantwoording de betreffende beleidsparagrafen van de 'lagere' overheden.

## **4.4 Regionaal beleid**

### **4.4.1 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025**

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie en een lokale woonagenda opgesteld. Op 5 november 2015 is de Herziene woningbouwstrategie 2015 door de gemeenteraad vastgesteld (zie paragraaf 4.4.2).

## 4.5 Gemeentelijk beleid

### 4.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

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

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving in het buitengebied;
- economische kansen.

#### *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 in het buitengebied*

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.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

Het onderhavige plan sluit aan op de visie 'Beherend ontwikkelen van stad en land'. Er is voor gekozen om de Brewinc-locatie te herontwikkelen tot cultuurcluster en woningbouwlocatie. Hiervoor is in 2007 een tender uitgeschreven. Onderhavige zorgontwikkeling maakt onderdeel uit van het winnende plan.

#### **4.5.2 Herziene woningbouwstrategie 2015**

De gemeente Doetinchem heeft het kwantitatieve deel van de regionale woonagenda uitgewerkt in de Herziene woningbouwstrategie 2015. Deze is op 5 november 2015 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld.

Ongebruikte woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen moeten verdwijnen. Zodat de gemeente kan sturen, welke woningen wanneer en waar gebouwd worden. Hierdoor krijgt de gemeente de regie over het bouwen van nieuwe woningen. In de herziene woningbouwstrategie is vastgelegd, dat in Doetinchem tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen mogen worden toegevoegd.

Kortom, met de herziene woningbouwstrategie wordt geregeld dat niet passende woningbouwinitiatieven geschrapt of tegengehouden kunnen worden, terwijl daartegenover de mogelijkheid gecreëerd wordt om mee te kunnen werken aan gewenste initiatieven. De gemeente krijgt hierdoor meer sturing op de woningbouwmarkt en daarmee op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente.

De herziene woningbouwstrategie is nader uitgewerkt met de uitvoering herziene woningbouwstrategie, vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 22 september 2016.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

In Bijlage 1 van Herziene woningbouwstrategie 2015 'lijst toegestane woningen, behorend bij het raadsbesluit uitvoering herziene woningbouwstrategie d.d. 22 september 2016' is voor de locatie 'Brewinc zorgwoningen' rekening gehouden met de realisatie van het woon-zorgcomplex. Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

#### **4.5.3 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025**

Met de demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende regionale afspraken over het aantal nieuw te bouwen woningen, komt de nadruk meer te liggen op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. De lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld op 22 september 2016, is een lokale uitwerking van de opgaven zoals die in de Regionale woonagenda omtrent de kwaliteit van de woningvoorraad zijn benoemd. Het gaat hierbij om opgaven op het gebied van duurzaamheid en het langer zelfstandig thuis wonen.

In de lokale woonagenda wordt onder andere de ambitie uitgesproken dat de woningvoorraad in de gemeente Doetinchem bijdraagt aan energieneutraliteit van de gemeente Doetinchem in 2030 en wordt gekenmerkt door een hoge mate van levensloopbestendigheid om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Aan deze ambitie kan invulling worden gegeven door enerzijds alle nieuwbouwwoningen tot 2025 (bijna)energie neutraal te bouwen door vernieuwende concepten (zoals nul-op-de-meterwoningen en all-electricwoningen) toe te passen en anderzijds te voldoen aan de eisen van WoonKeur. Het laatste bedoeld als certificaat voor bewoners die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten.

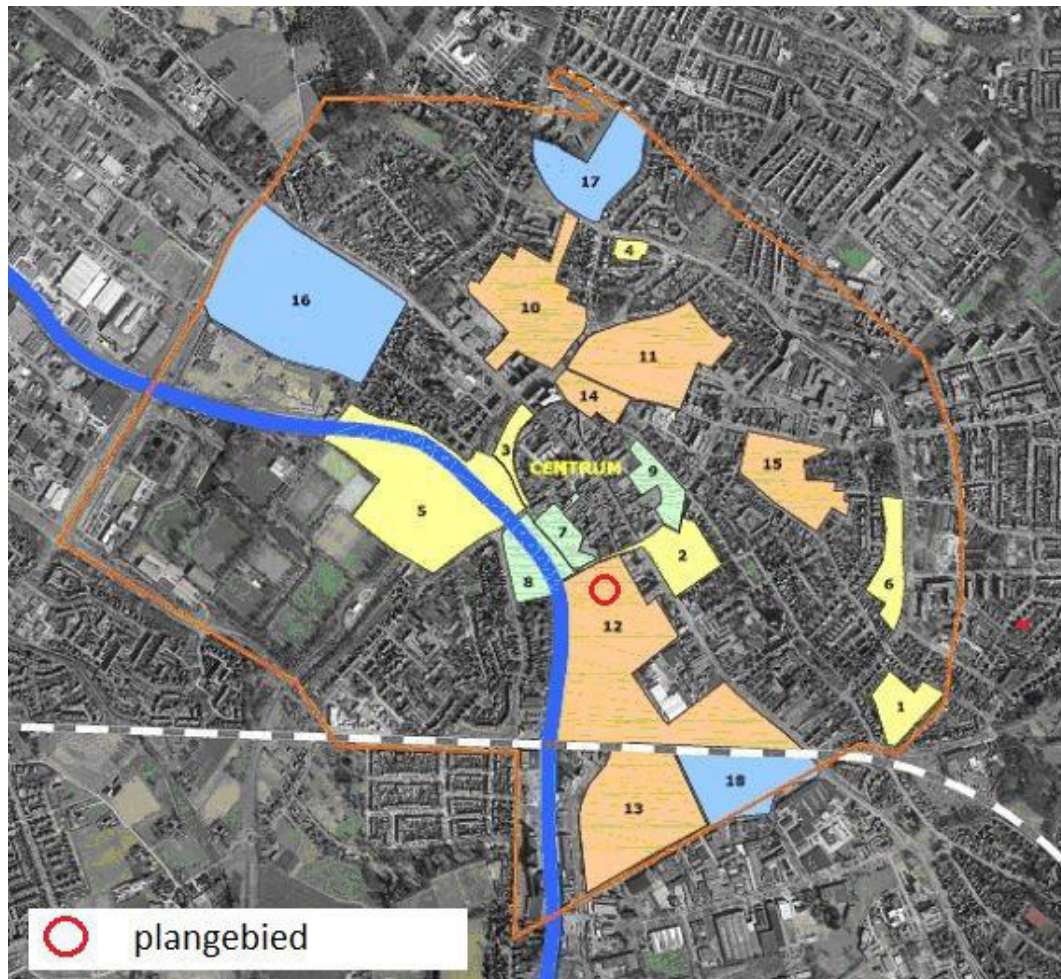
#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

In het onderhavige plan worden zorgwoningen gerealiseerd. Er worden derhalve levensloopbestendige woningen gerealiseerd, in die zin dat de woningen geschikt zijn voor woningen met een zorgbehoefte. Daarnaast wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke EPC-waarde.

#### **4.5.4 Masterplan Schil**

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

staat een zodanige aanpak dat de ruimtelijke kwaliteit van De Schil verbetert, de centrumfunctie van Doetinchem sterker wordt, de investeringen en plankosten worden terugverdiend en er vanaf 2008 zichtbare resultaten zijn. Het plangebied is gelegen binnen het plangebied voor het gemeentelijk structuurplan Masterplan De Schil. Het plangebied is gelegen binnen ontwikkelingslocatie 12, Hamburgerbroek-Noord.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Masterplan Schil

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

Het onderhavige plan voldoet aan hetgeen in het Masterplan Schil met betrekking tot dit plangebied is beschreven. In het masterplan zijn 17 ontwikkelingslocaties weergegeven welke uitvoering geven aan de in het masterplan voor ogen staande ruimtelijke transformatie van De Schil. De herontwikkeling van het gebied Hamburgerbroek Noord, waartoe ook onderhavig plan behoort, is tevens opgenomen als één van deze projecten. In het masterplan vindt voor deze projecten de vertaling plaats van de ambities uit de agenda, de randvoorwaarden en uitgangspunten van het casco én de spelregels van de stadsmilieus in concrete plannen. Er is voor gekozen om de Brewinc-locatie te herontwikkelen tot cultuurcluster en woningbouwlocatie. Hiervoor is in 2007 een tender

uitgeschreven. Onderhavige zorgontwikkeling maakt onderdeel uit van het winnende plan.

#### **4.5.5 Waterplan Doetinchem**

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 Doetinchem is door de gemeente in samenwerking met waterschap, waterbedrijf, vertegenwoordigers van natuur en milieubelangen, inwoners en bedrijfsleven tot stand gekomen. In het Waterplan Doetinchem zijn Rijksbeleid, provinciaal beleid en het beleid van het waterschap als fundamentele elementen opgenomen. Het Waterplan Doetinchem uit 2003 vormt samen met het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 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-orderend 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.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 5.8 wordt nader op het aspect water ingegaan. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het gestelde in het waterplan.

#### 4.5.6 Doetinchem: Cultuurhistorierijk!

In de nota Doetinchem: Cultuurhistorierijk!, vastgesteld in november 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.

De cultuurhistorie moet weer op een positieve manier in beeld komen. Een aantal speerpunten daarbij zijn:

- besef van en waardering voor het cultuurhistorisch erfgoed;
- kennisvermeerdering over het cultuurhistorisch erfgoed;
- visualisatie en exposure van het cultuurhistorisch erfgoed;
- stimulering wisselwerking tussen cultuurhistorisch erfgoed, moderne stedenbouw en landschapontwikkeling.

De gemeente Doetinchem kent verschillende historische identiteiten, zoals landschap, wonen en werken, et cetera, welke de komende jaren een leidraad moeten vormen voor het cultuurhistorisch beleid. Daarnaast moet het cultuurhistorisch beleid zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wetgeving.

De gemeente heeft inmiddels veel informatie beschikbaar over de archeologie, de naoorlogse wijken, het industrieel erfgoed, het centrum van Doetinchem, het landelijk gebied en enkele kleinere onderzoeksgebieden. Uit alle onderzoeken zijn aanbevelingen naar voren gekomen voor behoud en ontwikkeling van bepaalde panden of structuren, onder en boven de grond.

Voor sommige panden heeft dat een bescherming opgeleverd als gemeentelijk monument. Voor andere loopt die procedure of volgt die nog. Daarnaast zijn er panden die net niet in aanmerking komen voor de monumentale status, maar wel bescherming verdienen tegen sloop. Dit gebeurt of door de aanwijzing als beeldbepalend pand of als karakteristieke boerderij als voortvloeisel uit de Erfgoedverordening, of door de bescherming met en de regeling in het bestemmingsplan. Zo krijgen de te beschermen waarden een status. Meer hierover in paragraaf 5.9.2 Cultuurhistorisch erfgoed.

#### **Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie**

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het Brewinc-terrein. Het voormalig Brewinc-college is een beeldbepalend en cultuurhistorisch rijk bouwwerk. Door het toekennen van een nieuwe functie (cultuurcluster) is het gebouw in stand gebleven. Deze herontwikkeling van Brewinc-terrein, sluit aan op hetgeen is opgenomen in de nota Doetinchem: Cultuurhistorierijk!

#### 4.5.7 Nota Parkeernormen Auto en fiets

Op 8 juni 2017 heeft de raad de nota Parkeernormen Auto en Fiets vastgesteld. Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor de

automobiliteit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig wordt beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, et cetera inzichtelijk maken.

Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 5.11 Verkeer en parkeren.



## 5 HAALBAARHEID

### 5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten 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.

### 5.2 Bodem

#### *Gebruik*

Bij een ruimtelijke procedure moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Onderhavig plan maakt nieuwe gevoeligere functie mogelijk (namelijk van de functie Gemengd - zonder wonen - naar wonen). Het uitvoeren van een bodemonderzoek ten behoeve van dit plan is daarom noodzakelijk.

#### *Bouwen*

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderhavig plan maakt bouwwerken mogelijk waarin mensen langer dan twee uur gaan verblijven. In het verleden zijn er verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarnaast is er een sanering uitgevoerd en geëvalueerd. Aangezien de verschillende onderzoeken gedateerd zijn, is er een actueel verkennend bodemonderzoek verricht. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Zie bijlage 2: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Spinbaan te Doetinchem, Aveco de Bondt, R-GTA-981-171846 d.d. 1 december 2017.

### **Conclusie bodemonderzoek**

Uit het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek bleek dat er ter plaatse van één boring sprake is van een PCB verontreinig. Daarnaast bleek dat er op maaiveld een aantal asbestverdachte materialen aanwezig waren. Gelet hierop heeft er aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de aard en omvang van de PCB verontreiniging en naar asbest. Hieruit zijn verder geen verontreinigingen gebleken. De eerder aangetroffen PCB-verontreiniging blijkt zeer lokaal en beperkt van omvang.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen nieuwbouw.

## **5.3 Akoestiek**

### **5.3.1 Railverkeerslawaai**

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van het spoor. Akoestisch onderzoek naar dit aspect is dan ook niet benodigd.

### **5.3.2 Wegverkeerslawaai**

Wegverkeer kan overlast bij (zorg)woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) 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 (zorg)woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaai berekend worden.

### **Onderzoek en conclusie**

De Spinbaan betreft een weg waar een maximum snelheidsregiem van 30 km/u geldt. Hiervoor hoeft conform de Wet geluidhinder geen onderzoek uitgevoerd te worden. Het plangebied ligt echter wel binnen de onderzoekszone van de C. Missetstraat waar harder dan 30 km/u gereden mag worden. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek, wegverkeer is derhalve noodzakelijk. In dit onderzoek is de Spinbaan in het kader van een 'goed woon- en leefklimaat' ook meegenomen. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Zorgcomplex Brewinc te Doetinchem, Aveco de Bondt KL/066/17.1846 d.d. 21 februari 2018.

### **Conclusie akoestisch onderzoek**

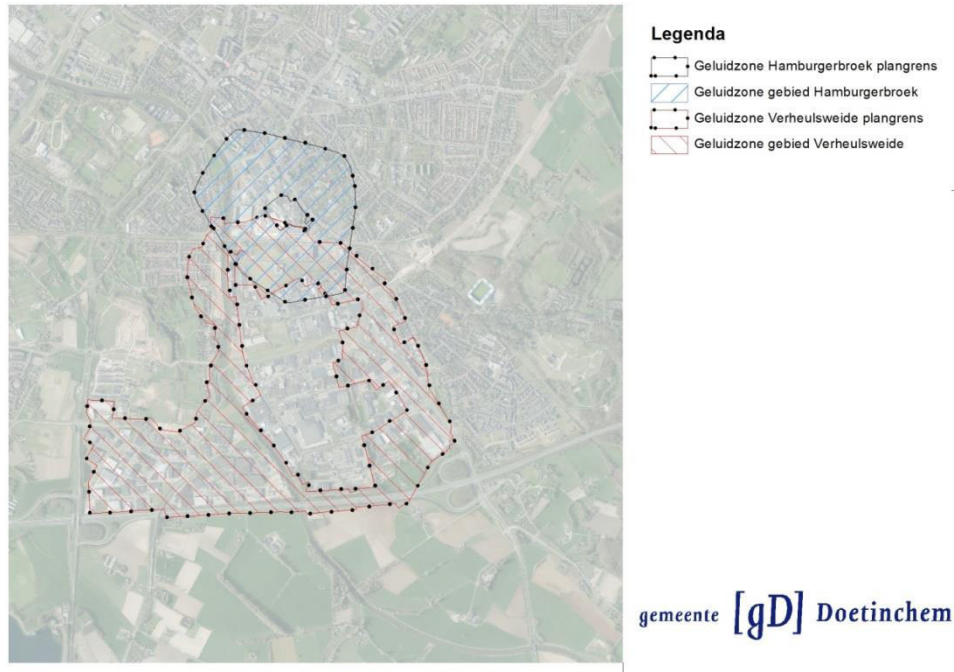
De geluidbelasting van de geluidgezoneerde wegen overschrijdt nergens ter hoogte van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het verlenen van hogere waarden is dan ook niet benodigd. De geluidbelasting vanwege de Spinbaan (30 km/u) bedraagt maximaal 53 dB. Een dergelijke geluidbelasting voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

#### **5.3.3 Industrielawaai**

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

Voor het onderhavig plangebied 'Woon-zorgcomplex Brewinc' is de vastgestelde geluidzone van het industrieterrein Hamburgerbroek (waar Papierfabriek Doetinchem gevestigd is) van belang.

Navolgende afbeelding geeft de geluidszones van het bedrijventerrein Hamburgerbroek en Verheulswede weer.



Afbeelding 5.1 ligging geluidzones Hamburgerbroek en Verheulsweide

Voor het onderhavige plan is een akoestisch onderzoek verricht. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen<sup>4</sup>.

#### **Conclusie akoestisch onderzoek, industrielawaai**

De geluidbelasting vanwege de geluidzone van de Papierfabriek bedraagt aan de oostzijde van het woon-zorgcomplex maximaal 54 dB (A). De appartementen hebben allemaal aan de westzijde een geluidluwe gevel. Randvoorwaarde hierbij is dat de tussenschotten ter plaatse van de balkons minimaal 2,0 meter hoog zijn en over de volledige diepte van het balkon toegepast worden (zonder kieren).

Hiermee wordt voldaan de eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid en kunnen de benodigde hogere waarden verleend worden.

#### **5.4 Luchtkwaliteit**

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

<sup>4</sup> Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Zorgcomplex Brewinc te Doetinchem, Aveco de Bondt KLG/066/17.1846 d.d. 21 februari 2018.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

*Onderhavig plan als milieubelastende activiteit*

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Concreet betekent dit dat de toevoeging van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan een enkele ontsluitingsweg) als niet relevant wordt bestempeld.

Middels de NIMB-rekentool van InfoMil is de bijdrage van de voorgenomen ontwikkeling ook berekend. Hierbij is voor de verkeersgeneratie worst case de generatie van een reguliere woning aangehouden. Uit de berekening blijkt dat de bijdrage ruimschoots onder de grenswaarden blijft.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		144
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,12
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

*Onderhavig plan als milieuhindergevoelige functie*

Het RIVM brengt de achtergrondwaarden luchtkwaliteit in beeld. De Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en hebben betrekking op zowel recente als toekomstige

jaren. De achtergrondconcentratie in het plangebied bedraagt voor stikstofdioxide ongeveer  $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en voor fijnstof ongeveer  $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . De grenswaarden waaraan voldaan moet worden bedraagt  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als jaargemiddelde. De grenswaarden worden derhalve niet overschreden.

#### **Conclusie luchtkwaliteit**

In het plangebied worden 24 zorgappartementen toegevoegd. Dit betekent dat het project ruim past binnen de kaders van het besluit 'niet in de betekende mate'. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **5.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans  $10^{-5}$  (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans  $10^{-6}$  (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de

contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

### Onderzoek

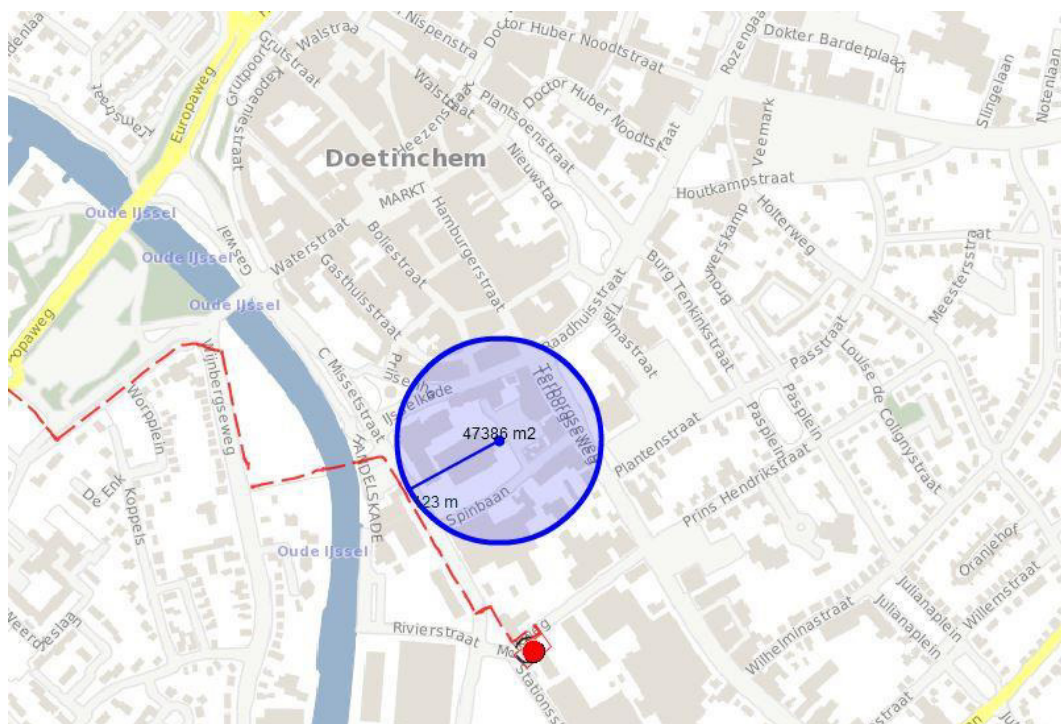
In 2011 is door Aveco de Bondt een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. In dit onderzoek is destijds al rekening gehouden met herontwikkeling van het Brewinc-terrein (zie bijlage 4). In de huidige situatie zijn geen extra risicovolle objecten toegevoegd.

### Inrichtingen

In de omgeving liggen geen risicovolle inrichtingen.

### Buisleidingen

Uit de quickscan blijkt dat enkel een aanwezige gasleiding die onder de C. Missetstraat is gelegen relevant is. In de quickscan wordt verwezen naar een risicoberekening die door de KEMA is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat zowel het groepsrisico als het plaatsgebonden risico geen belemmering oplevert.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van buisleiding ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

### Transport

Uit de toetsing aan het basisnet spoor, weg en water blijkt dat de omliggende transportwegen met uitzondering van de A18 niet zijn aangewezen voor transport van

gevaarlijke stoffen. De A18 maakt deel uit van het transport netwerk van gevaarlijke stoffen. De snelweg heeft een maximale plaatsgebonden risicocontour van 82 meter. Door de afstand tot het plangebied is vast te stellen dat de snelweg geen invloed heeft op het plangebied.

#### **Conclusie externe veiligheid**

Op basis van de toetsing aan de risicokaart van de provincie Gelderland, Basisnet spoor, weg en water, onderzoek van KEMA en de informatie van de gemeente Doetinchem kan worden geconcludeerd dat rondom de ontwikkellocatie geen bronnen bevinden die invloed uitoefenen op de veiligheid ter plaatste van het plangebied. Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen belemmeringen op voor het onderhavige plan. De quickscan naar Externe veiligheid is als bijlage opgenomen<sup>5</sup>.

### **5.6 Bedrijven en milieuzonering**

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

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

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is. In 2011 is door Aveco de Bondt een quickscan uitgevoerd naar milieuzonering. In de directe omgeving komen slechts lichte (bedrijfs)categorieën voor

---

<sup>5</sup> Zie bijlage 4: Quickscan externe veiligheid Het Brewinc te Doetinchem, Aveco de Bondt R-Tvse/1 d.d. 15 maart 2011.



die geen belemmering vormen voor het onderhavige plan. In tussen tijd zijn geen nieuwe (en/of zwaardere) milieubelastende activiteiten in de omgeving toegevoegd. Voor de bedrijven uit de directe omgeving voldoet de quickscan nog steeds (de quickscan is als bijlage opgenomen<sup>6</sup>). In de ruimere omgeving ligt – nog steeds – een papierfabriek. Het onderhavige plangebied ligt binnen de geluidszone van dit bedrijf. Ten behoeve van dit bedrijf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit aspect is echter beschreven in paragraaf ‘Akoestiek’.

#### **Conclusie bedrijven en milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieu zonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

### **5.7 Flora en Fauna**

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

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

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies worden het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

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

De bebouwing is reeds jaren geleden gesloopt. In de huidige situatie betreft het plangebied een beheerd braakliggend terrein en bestaat het volledig uit ingezaaid grasveld. Het grasveld wordt (intensief) beheerd (maaien). In een dergelijke monocultuur is weinig ruimte voor andere plantensoorten. Van bijzondere groeiplaatsen en een stabiel, natuurlijk ecosysteem is geen sprake. De kans dat hier beschermde flora en fauna voorkomt is niet waarschijnlijk.

---

<sup>6</sup> Zie bijlage 5: Milieuzoneringsonderzoek 't Brewinc te Doetinchem, Aveco de Bondt R-Tvse/1 d.d. 15 maart 2011.

### **Conclusie flora en fauna**

Als gevolg van het onderhavige plan is het onwaarschijnlijk dat het leefgebied van beschermde flora en fauna verloren gaat. Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

## **5.8 Water**

### **5.8.1 Waterbeheerplan 2016-2021**

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor onze primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: **Veilig water.**
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: **Voldoende water.**
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: **Schoon water.**
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: **Afvalwater.**
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: **Vaarwegbeheer.**

De ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het plan.

### **5.8.2 Watersysteem**

Het plangebied bestaat volledig uit grasveld. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. In de directe nabijheid van het plangebied (op het Brewinc-terrein) is een forse (en diepe) wadi aanwezig. Het regenwater wat op het terrein valt wordt geïnfiltreerd in de bodem.

### **5.8.3 Waterplan**

In paragraaf 4.4.5 Waterplan Doetinchem is het Waterplan Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

### **5.8.4 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. Deze toets is in de navolgende tabel opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevant	
Hoofdthema's			
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	1. nee 2. nee	
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	1. ja 2. nee 3. nee	1. Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande rioleringsstelsel.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. ja 2. ja 3. nee	1. ca. 850 m <sup>2</sup> 2. In de bestaande Wadi in het plangebied.
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	1. nee 2. nee 3. nee 4. nee	
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	1. nee 2. nee 3. nee	1. niet op bestaand oppervlakte water.
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	nee	Er is geen sprake van een infiltratiegebied



			voor een drinkwaterwinning.
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde 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)?	1. ja  2. nee	1. ten westen van het plangebied.
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	nee	
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. ja 2. nee	1. De Oude IJssel (ten westen van het plangebied) is aangewezen als EVZ. Het plangebied is bestaand bebouwd gebied.
Inrichting en beheer	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?	1. nee 2. nee	
Aandachtsthema's			
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	nee	
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	nee	

Tussen het sheddakencomplex en de Spinbaan is een wadi aangelegd. In de huidige situatie is enkel de hemelwaterafvoer van het sheddakencomplex op deze wadi aangesloten. Op basis van ontwerptekeningen en een veldbezoek wordt ervan uitgegaan dat de bestaande wadi een oppervlakte van ca. 300 m<sup>2</sup> kent. Met een geschatte gemiddelde diepte van 1,5 meter (rekening houdend met de aanwezige taluds) is de inhoud van de vijver a. 450 m<sup>3</sup>. Dit is ook de beschikbare berging aangezien het grondwater zich dieper in de grond bevindt.

Bij de berekening van de benodigde waterberging is het goed om ervan uit te gaan dat er ca. 60 mm neerslag van het aangesloten verhard oppervlak geborgen kan worden. Berging vindt plaats tussen de grondwaterstand (GHG) of bodem en het maaiveld. De grondwaterstand zit op basis van een eerste inventarisatie diep onder het maaiveld (ca. 2,5 meter).

Wanneer uitgaan wordt van 60 mm berging per m<sup>2</sup> verhard oppervlak kan de wadi van 450 m<sup>3</sup> het hemelwater van 7.500 m<sup>2</sup> verhard oppervlak bergen. Het huidig aangesloten verhard oppervlak bedraagt niet meer dan 3.000 m<sup>2</sup>. Hiermee heeft de wadi nog voldoende restcapaciteit om het hemelwater van het woon-zorgcomplex te bergen zonder dat er wateroverlast ontstaat.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan het waterbeleid van de gemeente en het Waterschap en dat het aspect 'water' geen belemmering oplevert voor het onderhavige plan.

## **5.9 Archeologie en cultuurhistorie**

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

### **5.9.1 Archeologisch erfgoed**

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

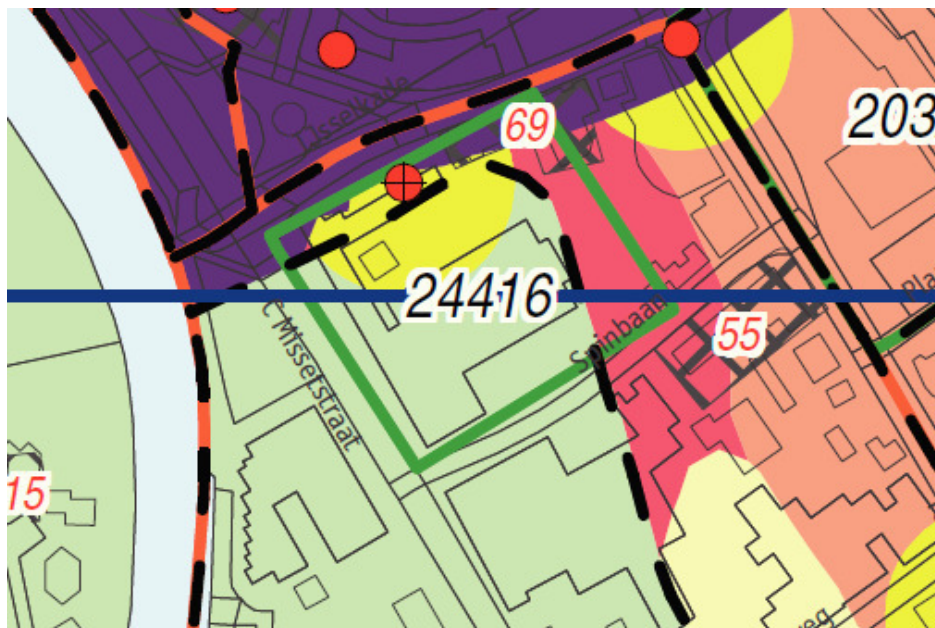
Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Doetinchem een archeologische beleidskaart laten opstellen door adviesbureau RAAP, waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn. De archeologische beleidskaarten zijn op 18 november 2010 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek.

### **Archeologische verwachtingskaart**

Het plangebied valt onder Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebieden categorie 5 (hoog+afgedekt). Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm – Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> is vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek vereist. Door RAAP archeologisch adviesbureau is in 2007 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de gehele Brewinc-locatie. Onderstaand is de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen<sup>7</sup>.



Afbeelding 5.3 beleidskaart west

### **Conclusie archeologisch onderzoek**

De Brewinc-locatie heeft grotendeels een (middel)hoge archeologische verwachting waarbij resten kunnen worden aangetroffen van militaire, industriële en stedelijke aard.

<sup>7</sup> Zie bijlage 6: Archeologisch vooronderzoek Herontwikkeling plangebied voormalig Brewinccollege te Doetinchem, BAAC 11 september 2007.

Voor delen van het plangebied wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een archeologische begeleiding van grondwerkzaamheden. Een dergelijk onderzoek dient plaats te vinden op basis van een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen. Voor het onderdeel woon-zorgcomplex geldt deze archeologische begeleiding alleen bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,80 m onder maaiveld.

#### *Aangepaste plannen*

In het reeds uitgevoerde onderzoek werd destijds nog uitgegaan van de realisatie van een woon-zorgcomplex inclusief parkeerkelder. De parkeerkelder reikt dieper in de bodem dan de gevrijwaarde gronden (80 cm-mv). In de huidige plannen wordt geen parkeerkelder gerealiseerd. De bodemvergravingen reiken niet dieper in de bodem dan 80 cm-mv.

#### *Conclusie op basis van aangepast plan*

Indien de bodemvergravingen niet dieper gaan dan 80 cm-mv is een nader onderzoek in de vorm van de archeologische begeleiding (incl. bijbehorend PvE) niet noodzakelijk. Een voorwaarde is wel dat het palenplan zo moeten worden opgesteld dat het op een later moment mogelijk is om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Daarnaast dient er alsnog een archeologische begeleiding opgestart tot worden bij ontgravingen beneden de 0,80 m-mv, als het door grote hoeveelheden puin niet mogelijk is te boren of te schroeven.

### **5.9.2 Cultuurhistorisch erfgoed**

Bij het raadplegen van de structuurvisie "Doetinchem, cultuurhistorierijk!" en de monumentenlijst blijkt dat in het plangebied geen monumenten aanwezig zijn.



Afbeelding 5.4 Monumenten in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving zijn twee gemeentelijke en één rijksmonumenten aanwezig, welke zijn weergegeven in bovenstaande afbeelding.

In de omgeving zijn, met uitzondering van 't Brewinc-complex, geen cultuurhistorische elementen en structuren aanwezig. Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het Brewinc-terrein. Het voormalig Brewinc-college is een beeldbepalend en cultuurhistorisch rijk bouwwerk. Door het toekennen van een nieuwe functie (cultuurcluster) is het gebouw in stand gebleven. Het voormalige Brewinc-college staat op de lijst van potentiële monumenten (bron: onderzoek industrieel erfgoed maart 2010). De realisatie van onderhavig woon-zorgcomplex maakt onderdeel uit van het winnende plan voor de gehele herontwikkeling van het 't Brewinc en draagt daarmee bij aan de instandhouding en versterking van de cultuurhistorie.

### 5.10 Molenbiotoop

Nabij het plangebied, aan de noordzijde, is de molen "Walmolen" gesitueerd. De zogeheten molenbiotoop van de Walmolen is op basis van artikel 4.3 van de Gelderse Molenverordening beschermd. Een op te richten bouwwerk in de omgeving van de molen mag het normale of toekomstige gebruik van de molen niet aantasten. Het woon-zorgcomplex ligt op circa 125 meter vanaf de molen en ligt binnen de molenbiotoop. Conform de regeling binnen de molenbiotoop (zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad en De Veentjes – 2012') is het niet direct bij recht toegestaan een bouwwerk te realiseren hoger dan 9,5 meter. Ten behoeve van het



gehele Brewinc-terrein is derhalve een onderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd om significant negatieve invloed op de werking van de molen uit te sluiten. Het woon-zorgcomplex is in het onderzoek meegenomen. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

#### **Conclusie molenbiotoop**

Het onderzoek is uitgevoerd voor het gehele Brewinc-terrein. Het gehele Brewinc-terrein heeft geen significant negatieve invloed op de werking van de molen. Het onderhavige woon-zorgcomplex ligt ten opzichte van de molen achter de bestaande/gerealiseerde overige (hogere) gebouwen van het Brewinc-terrein. Significant negatieve invloed op de molen kan derhalve uitgesloten worden.

### **5.11 Verkeer en parkeren**

#### **Parkeren**

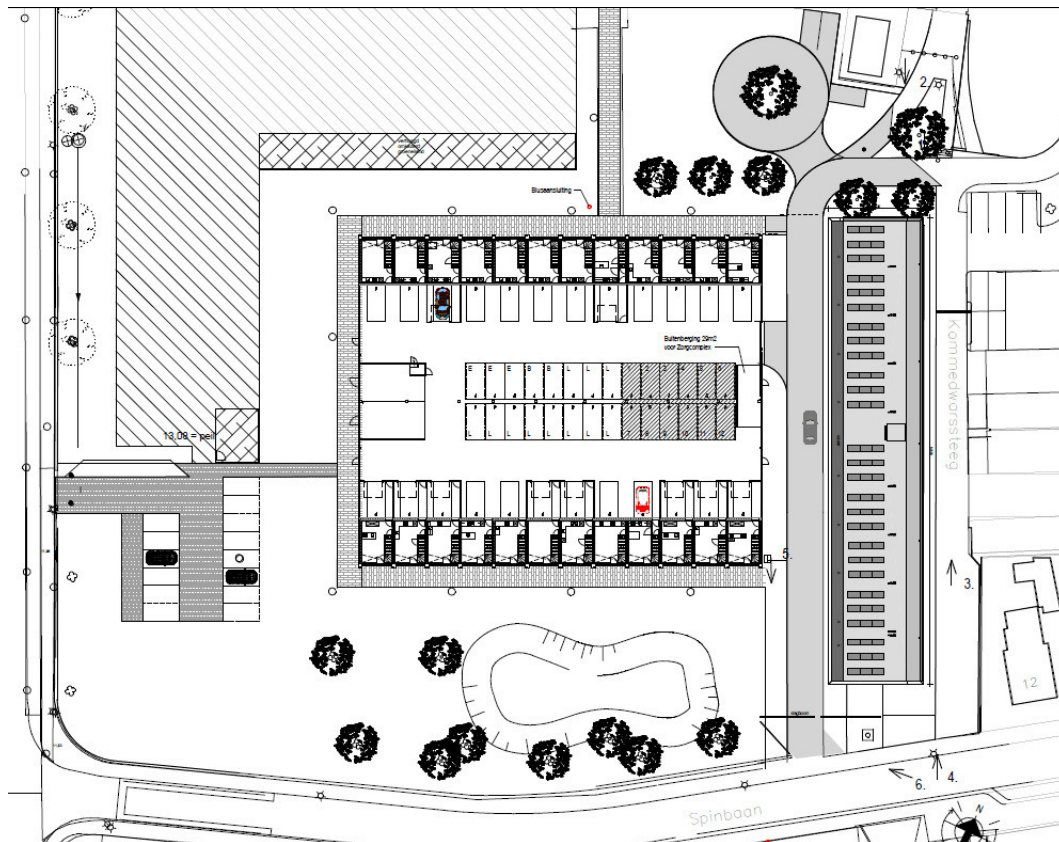
De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets, vastgesteld op 8 juni 2017 door gemeenteraad Doetinchem, is aangehouden.

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.

Het woon-zorgcomplex bestaat uit 24 wooneenheden. Hierbij wordt voor de te realiseren wooneenheden een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning gehanteerd. Deze norm geldt conform het beleid voor een verpleeg-/verzorgingshuis. Gelet op de doelgroep van het woon-zorgcomplex is aansluiten bij deze parkeernorm verdedigbaar. Het te verwachten autogebruik is in geen geval vergelijkbaar met een reguliere woonfunctie en/of een aanleunwoning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van minimaal 15 parkeerplaatsen. Op de begane grond, in een stallingsruimte, onder de shedwoningen zijn 72 parkeerplaatsen gerealiseerd, 12 van deze parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor het woon-zorgcomplex. Daarnaast is er rondom het woon-zorgcomplex ruimte om 3 parkeerplekken te realiseren. Voor wat betreft parkeren voldoet het plan hiermee aan de parkeernormen.

---

<sup>8</sup> Bijlage 6: Windtunnelonderzoek met betrekking tot de invloed van de bouwplannen Hamburgerbroek Noord en Cultuurcluster Brewinc op de windvang van de molen. Peutz. Rapportnummer WG 15867-1 d.d. 12 januari 2009.



Afbeelding 5.5: situatie parkeren en ontsluiting

### Ontsluiting

De bestaande infrastructuur in de omgeving blijft onveranderd. Het plangebied sluit aan op het verharde oppervlak naast het sheddakcomplex. Het sheddakcomplex en het woon-zorgcomplex worden ontsloten via de Spinbaan.

## 5.12 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden

verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 1 hoofdgebouw. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de eigenaar een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Eventuele kosten voor de gemeente (bijv. planschade) zullen middels deze overeenkomst op initiatiefnemer worden verhaald. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig. Naast de overeenkomst tussen de eigenaar en de gemeente heeft de eigenaar tevens een (huur)overeenkomst gesloten met de zorginstelling Estinea voor een periode van minimaal 12 jaar. Hiermee de financiële uitvoerbaarheid ook verzekerd.

### **5.13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo-procedure. De Wabo-procedure onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3<sup>o</sup>, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Conform de wettelijke procedure zal het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage liggen. Eventuele zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zullen in het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning beschreven worden.

Daarnaast heeft er op 14 maart 2018 een inloopavond plaatsgevonden waarbij ca. 70-80 geïnteresseerden, omwonenden en belanghebbenden over de planvorming

geïnformeerd zijn. Tijdens deze inloopavond is overwegend positief gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling. Wel zijn er zorgen geuit over de verkeersontsluiting van de bestaande woonfunctie via de Kommedwardssteeg en de Spinbaan. De gemeente zal gezamenlijk met de initiatiefnemer en een afvaardiging van de betrokken bewoners hierover nader van gedachten wisselen.



## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Ontwerp woon-zorgcomplex**

**Bijlage 2: Bodemonderzoek**

**Bijlage 3: Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 4: QuickScan externe veiligheid**

**Bijlage 5: QuickScan milieuzonering**

**Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek**

**Bijlage 7: Windtunnelonderzoek**

**B&W advies**

By

**Onderwerp:** nieuwbouw woonzorgcomplex Kommedwarssteeg (Brewinc)

Portefeuillehouder  
Wethouder Lambregts

Opsteller  
M. de Beukelaer

Telefoon opsteller  
377 472

**Te besluiten om:**

1. mee te werken aan de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan voor het bouwen van een complex met 24 woonzorgappartementen met 3 gemeenschappelijke ruimten aan de Kommedwarssteeg ongenummerd (Brewinc) in Doetinchem;
2. mee te werken aan een ontheffing hogere grenswaarde;
3. de aanmeldnotitie vorm-vrije mer vast te stellen en de conclusie te onderschrijven dat verder onderzoek in de vorm van een milieueffectrapportage (mer) niet nodig is;
4. de planschade overeenkomst te sluiten;
5. € 60.000,- beschikbaar te stellen voor de inrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw, inclusief kosten bedienen slagboom, en dit vast te leggen in de afsprakenbrief OC Koopmans-Wam van Duren;
6. het onder 5 genoemde bedrag te dekken uit de "grondexploitatie Vijverberg Zuid" en "Doetinchemmer olie".

besluit b&w

it Im 6 conform

datum 23 OKT 2018

gemeente [gD] Doetinchem	
Afd.	Kopie
23 OKT. 2018	
Documentnummer:	
Zaaknummer:	
Rappel week:	

**Context**

Op 24 april 2014 heeft de gemeenteraad, en vervolgens op 16 december 2014 uw college, besloten over afronding van het project Brewinc. Met de overeenkomsten van 17 december 2015, trof de gemeente met Ontwikkelingscombinatie Koopmans – Wam van Duren BV een schikking ter beëindiging van de bouwclaim Wijnbergen het Oosten en de afsluiting van het project Brewinc. Afgesproken is dat op het project Brewinc alleen nog een woonzorgcomplex wordt gerealiseerd met 24 eenheden. Dit advies gaat over de uitvoering van alleen dit onderdeel. De realisatie van het woonzorgcomplex past niet binnen de regels van de geldende beheersverordening. Er is daarom een buitenplanse afwijking nodig van de beheersverordening om mee te kunnen werken aan het plan. Hiervoor is op 15 juni 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (bijlage 1 geveltekening en situatietekening).

**Beoogd effect**

De omgevingsvergunning voor het realiseren van het complex met 24 woonzorgappartementen met 3 gemeenschappelijke ruimten aan de Kommedwarssteeg ongenummerd in procedure brengen.  
 En geld reserveren voor de inrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw.

## Argumenten

*1.1 De aanvraag valt in de door de raad afgegeven Algemene verklaring van geen bedenkingen, waardoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is en het college is bevoegd gezag*  
Op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3<sup>e</sup> van de Wabo is het mogelijk om een afwijking te verlenen van de beheersverordening. Om mee te werken aan de afwijking is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Dit staat in artikel 6.5., lid 1 van het besluit omgevingsrecht. De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 21 september 2017 besloten om categorieën van gevallen aan te wijzen, waarvoor niet de raad maar het college bevoegd gezag is (bijlage 2). In dat geval is geen aparte verklaring van geen bedenkingen nodig. De aanvraag valt in categorie 3 en is politiek gezien niet zodanig gevoelig dat de gemeenteraad een aparte verklaring van geen bedenkingen zou moeten afgeven. U kunt in dit geval besluiten om mee te werken aan de aanvraag omgevingsvergunning.

### *1.2 De aanvraag past binnen de Uitvoering herziene woningbouwstrategie*

Het initiatief is opgenomen in de lijst met toegestane woningen die hoort bij het raadsbesluit van 22 september 2016 (Brewinc (zorg)woningen). Uit de toets van het plan blijkt dat hier geen sprake is van de functie Maatschappelijk, maar van Wonen met de aanduiding zorg. (zorgwoningen). Met opname van de (zorg)woningen in de lijst past het plan binnen de Uitvoering herziene woningbouwstrategie.

### *2.1 De aanvraag is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening*

Om een afwijking van de beheersverordening te kunnen verlenen mag het plan niet in strijd zijn met goede ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend waaruit blijkt dat dit voldoet. Voor wat betreft het parkeren zijn er minimaal 15 parkeerplaatsen nodig. Deze zijn beschikbaar in de parkeergarage van de Shedwoningen en op het terrein rondom het complex.

Op grond van de Wet geluidhinder moet een hogere grenswaarde vanwege industrielawaai worden vastgesteld. De benodigde ontheffing past in het gemeentelijk beleid en zal gelijktijdig met het ontwerp besluit ter inzage worden gelegd.

### *3.1 De bouw van het woonzorgcomplex brengt geen nadelige gevolgen met zich mee voor het milieu, er hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.*

De vormvrije m.e.r. beoordeling bestaat sinds 1 april 2011 en vindt zijn grondslag in het Besluit m.e.r.. De vormvrije m.e.r. beoordeling houdt in dat het bevoegd gezag voor bepaalde activiteiten moet beoordelen of sprake kan zijn van nadelige gevolgen voor het milieu. Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r. beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Door Wam van Duren is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend (bijlage 3). Op basis van de aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat gezien de aard en omvang van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan wordt ingepast en gerealiseerd, is uitgesloten dat de activiteit nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Dit besluit zal apart worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.

### *4.1 Mogelijke planschade wordt zoals gebruikelijk afgewenteld op de ontwikkelaar.*

Wam van Duren heeft een planschaderisicoanalyse laten opstellen voor deze ontwikkeling. Uit de analyse blijkt dat er geen planschade te verwachten is. Toch wordt er, zoals altijd, een planschade overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de ontwikkelaar. Deze overeenkomst is akkoord bevonden en geparafeerd door de ontwikkelaar. De overeenkomst zal na dit besluit ook definitief worden ondertekend door de ontwikkelaar en de gemeente Doetinchem.

*5.1 Samen met ontwikkelaar en omwonenden is een plan gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte, daarmee wordt het bouwplan goed ingepast in de omgeving.*

Het plan voor de bouw van het woonzorgcomplex is voor wat betreft de ontsluiting van het complex veranderd ten opzichte van de uitgangspunten zoals die in 2014/2015 waren vastgesteld. Zo zal het complex niet ontsluiten via een onderdoorgang van het complex vanaf de Kommedwarssteeg. De toegang zal nu ontsloten worden via de bestaande ontsluiting aan de oostzijde van de Shedwoningen. Daarnaast bleek bij de presentatie van het ontwerpplan dat er in het verleden verwachtingen zijn gewekt bij omwonenden over de Kommedwarssteeg en de inrichting van de openbare ruimte op het Brewinc. Met name de bewoners van het appartementencomplex aan de IJsselkade die vanuit de parkeergarage ontsluiten op de Kommedwarssteeg ervaren daar problemen.

Om aan die afspraken tegemoet te komen, om het het woonzorgcomplex goed te ontsluiten en het openbare gebied mooi aan te laten sluiten op de nieuwbouw, is er samen met Wam van Duren en een aantal omwonenden een plan gemaakt voor de openbare ruimte rondom de nieuwbouw. Doel van de te nemen maatregelen is dat het plan goed wordt ingepast in de omgeving en dat de problemen die er zijn op de Kommedwarssteeg op initiatief en in samenspraak met bewoners worden opgelost. Dit is de finale afronding van het project Brewinc, reden waarom partijen de gezamenlijke verantwoording nemen voor de gestelde invulling.

De afspraken zijn vastgelegd in een afsprakenbrief met inrichtingsschets en kostenraming (bijlage 4), die inmiddels door de ontwikkelaar is akkoord bevonden en geparafeerd. Daarbij neemt de gemeente 2/3, zijnde € 53.334,--, voor haar rekening. Tevens neemt de gemeente voor haar rekening de kosten voor het in gebruik geven van een 26-tal zenders voor de bediening van de slagboom, het aanpassen software en de uren van ontwikkelaar om beide VVE's te informeren en wegwijs te maken in het beheer van de gezamenlijke toegang.

Dat komt neer op een totaal van € 60.000,-- aan bijdrage vanuit de gemeente Doetinchem. De ontwikkelaar is nu nog eigenaar van het terrein en zal opdracht geven tot het werk. Nadat het werk is voltooid zal, zoals reeds lang gepland, de overdracht van de gronden van openbare ruimte aan de gemeente plaatsvinden.

### **Kantttekeningen**

*5.1. Met het plan voor de openbare ruimte kunnen niet alle omwonenden tevreden worden gesteld.*

Bij het maken van het plan voor de openbare ruimte is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de problemen van omwonenden. Hoewel tijdens de tweede inloopbijeenkomst de reactie van de belangstellenden positief was op het plan voor de openbare ruimte, bestaat er altijd een risico dat niet alle omwonenden zich kunnen vinden in het plan. Hoe dat na inrichting uitpakt moeten we afwachten. Eventuele problemen zullen dan zo praktisch mogelijk moeten worden opgelost.

### **Financiën**

Aanvrager zal voor de aanvraag omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan leges moeten betalen op grond van de Legesverordening 2018.

Op 27 september zijn betalingsafspraken gemaakt voor de kosten inrichting openbare ruimte. De bijbehorende brief is geparafeerd door de ontwikkelaar. Ook is door de ontwikkelaar de concept planschadeovereenkomst geparafeerd (bijlage 5), waarin is opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de ontwikkelaar. Beide stukken worden nu definitief gemaakt en zullen daarna worden ondertekend.



Voorgesteld wordt om het bedrag ad € 60.000,- als volgt te dekken:

- € 45.000,- ten laste te brengen van de grondexploitatie Vijverberg Zuid.  
De gemeente en de ontwikkelaar van de Brewinclocatie hebben eerder afspraken gemaakt over de sanering van woningen (de 'Boekenstapel') en de inrichting van de openbare ruimte op de Brewinclocatie. De ontwikkelaar is daarvoor gecompenseerd door middel van kavels op Vijverberg Zuid. De gemeentelijke kosten die zich nu voordoen ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte van de Brewinclocatie waren ten tijde van de eerder tot stand gekomen afspraak nog niet voorzien. Deze extra kosten voor de openbare ruimte vloeien (als nadere uitwerking) echter wel voort uit die eerdere afspraak. Derhalve kan een deel van de gemeentelijke kosten voor de inrichting openbare ruimte Brewinc ten laste van de grondexploitatie Vijverberg Zuid worden gebracht.
- en € 15.000,- uit het budget "Doetinchemmer Olie" 2018.  
Met het plan voor de inrichting van de openbare ruimte sluit het complex goed aan op de omgeving. Bovendien worden hiermee direct ook de problemen die bewoners al jaren ervaren op de Kommedwarssteeg opgelost (vrachtwagens en auto's die illegaal parkeren voor de inrit van de parkeergarage etc.). De waardering voor het meedenken van bewoners bij het maken van het plan en het oplossen van problemen, maakt dat een bijdrage ad € 15.000,- uit budget Doetinchemmer olie gepast is. Het budget voor Doetinchemmer Olie is € 50.000,-. Daarvan is tot nu toe € 3.875,- uitgegeven aan Speelplek Vijverberg Zuid.  
In de bestuurlijke monitor 2017 is al rekening gehouden met extra beheergelden voor de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente. Dit budget is overgeheveld naar BUHA bv.

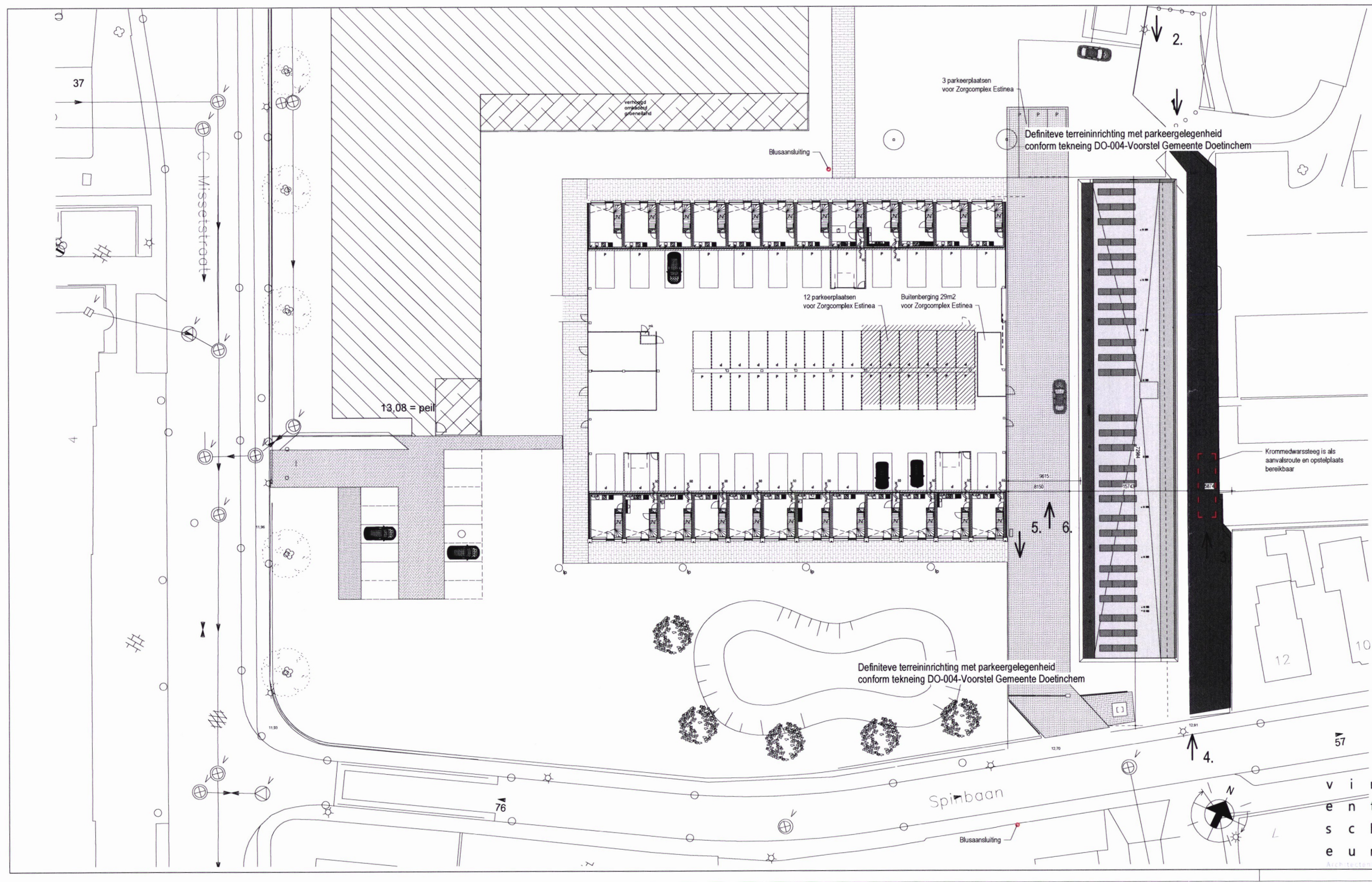
### **Vervolg**

Als er conform wordt besloten zal de ontwerp omgevingsvergunning met afwijking van de beheersverordening voor zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen dan zienswijzen indienen. Als er geen zienswijzen worden ingediend zal de omgevingsvergunning definitief worden verleend. Het mandaat hiervoor ligt bij het afdelingshoofd Ruimte. Mochten er zienswijzen worden ingediend dat zal dit eerst bestuurlijk worden teruggekoppeld.

### **Bijlagen**

1. Tekening gevel en situatie nieuwbouw
2. Besluit algemene verklaring van geen bedenkingen 2017 09 21
3. Aanmeldnotitie m.e.r.
4. Afsprakenbrief met inrichtingsschets en kostenraming akkoord bevonden en geparafeerd door ontwikkelaar d.d. 2018 10 03 (vertrouwelijk, niet openbaar)
5. Concept planschadeovereenkomst akkoord bevonden en geparafeerd door ontwikkelaar 2018 10 03 (vertrouwelijk, niet openbaar)





**WAM&VanDuren**  
 Durf te vragen!  
 Parkweg 103 | T 0543-514852 | E info@wamvandenuren.nl  
 7152 CP Heteren | F 0543-521065 | www.wamvandenuren.nl

Project: Nieuwbouw wooncomplex Brewinc Doetinchem  
 Opdrachtgever: OC Koopmans-WAM&VanDuren  
 Oorsluit: Situatie

Plan	Schaal	Datum	Bladz.
Definitief ontwerp	1:200	13-02-2018	1
Formaat: A1	Schaal: 1:200	Datum: 13-02-2018	Bladz.: 1
Ontwerper: TB	Gebruiker: BH	Wijziging: © 13-05-2018	Bladz.: DO-001

**vinc  
ent  
sch  
eurs**  
 Architectenbureau

Officiële uitgave van de gemeente Doetinchem

## Algemene verklaring van geen bedenkingen

De wetgever wil dat omgevingsvergunningen snel verleend worden. Om dit te kunnen bereiken, is het mogelijk dat de raad zijn beslissingsbevoegdheid in bepaalde gevallen delegeert aan het college. In dat geval kunnen vergunningen aanmerkelijk sneller worden verleend.

Daarvoor is het nodig dat de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft waarin hij bepaalt voor welke categorieën het college bevoegd is vergunning te verlenen in plaats van de raad.

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd:

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3.
- Besluit omgevingsrecht, artikel 6.5, eerste lid, en artikel 6.5, eerste en derde lid.

### Artikel 1 Categorieën

Als categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht worden aangewezen:

1. (Bouw)plannen die deel uitmaken van projecten die in overeenstemming zijn met een al door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, gebiedsvisie, de herziene woningbouwstrategie (hierna: HWS) of ander door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader.
2. (Bouw)plannen die deel uitmaken van projecten in het kader van de opwekking van duurzame energie mits passend in de Routekaart energietransitie opgave 2030.
3. Het bouwen, herbouwen, vernieuwen of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie, inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, mits passend in de HWS.
4. Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, veranderen en uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen die vallen onder andere onder de bestemmingen Maatschappelijk, Sport, Recreatie en Cultuur en Ontspanning. Inclusief de bij die functies behorende voorzieningen met een maximum van 20.000 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak. Hierbij hoort ook het wijzigen van het gebruik van de bij een gebouw behorende gronden.
5. Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, veranderen en uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen die vallen onder andere onder de bestemmingen Detailhandel, Bedrijven, Agrarisch, Dienstverlening, Horeca en Kantoor, met een maximum van 20.000 m<sup>2</sup> oppervlak. Hierbij hoort ook het wijzigen van het gebruik van de bij een gebouw behorende gronden.
6. Het realiseren van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, mits de bebouwing van beperkte omvang is en het beoogde gebruik in relatie tot de omgeving niet hinderlijk van aard is.
7. Het veranderen van bestaande en het realiseren van nieuwe lokale wegen-, water-, parkeer-, fiets, groen- en natuurvoorzieningen inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere voorzieningen.
8. Het realiseren van kleinschalige voorzieningen van algemeen belang, zoals fietsenstallingen, toiletten en voorzieningen van afvalinzamelingen.
9. Het bouwrijp maken, ophogen en het verrichten van andere noodzakelijke werken en werkzaamheden ten behoeve van de bovengenoemde functies en bestemmingen.
10. Bouwwerken geen gebouw zijnde, niet vallend in de eerder genoemde categorieën, met een maximale hoogte van 50 meter.
11. Het weigeren van een aanvraag voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo.

### Artikel 2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 1 is voor de genoemde categorieën van gevallen toch een verklaring van geen bedenkingen vereist als een project als politiek bestuurlijk gevoelig wordt gezien.

### Artikel 3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na de dagtekening van het Gemeenteblad waarin het wordt geplaatst.

### Artikel 4 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Algemene verklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2017,

griffier voorzitter

**Algemene toelichting**

1. Wanneer een bepaald project valt onder artikel 1, categorie 1, zijn de in de overige categorieën genoemde maxima niet van toepassing. De gemeenteraad heeft al zijn instemming met het betreffende project uitgesproken, dan wel het ruimtelijk kader als bedoeld in artikel 1.1. geaccordeerd.
2. Wanneer een project bestaat uit een combinatie van functies, mogen de in de categorieën genoemde maxima bij elkaar worden opgeteld.

**Artikelsgewijze toelichting**

**Artikel 1**

*Categorie 3*

Hierbij wordt aangesloten op het raadsbesluit 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie' van 16 september 2016.

*Categorie 3, 4 en 5*

Hierbij gaat het om zowel om gehele nieuwbouw als om het omzetten van bestaande functies van gebouwen/gronden naar de in dit artikel genoemde functies.

*Categorie 4 en 5*

Oppervlak bepalen

Het oppervlak wordt als volgt berekend: de som van de oppervlakten van alle gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m boven peil neerwaarts geprojecteerd en buitenwerks gemeten. Het gehanteerde maximale oppervlak van 20.000 m2 is gebaseerd op het gemiddelde oppervlak van de omgevingsvergunningen die tot nu toe zijn verleend.

*Maatschappelijk*

Onder maatschappelijke voorzieningen worden educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen voor openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

*Sport*

Gedacht kan worden aan sportvoorziening of als speelvoorziening. Hieronder worden verstaan: speeltuinen, tennisclubs, voetbalclubs, jeugdverenigingen en schutterijen.

*Cultuur en Ontspanning*

Culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van ontspanning, waaronder dagrecreatie, of een combinatie daarvan.

*Categorie 10*

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om reclamemasten, antennes voor mobiele communicatie, windmolens e.d.

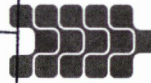
**Artikel 2,**

*Politiek gevoelig*

Gedacht kan worden aan projecten waarin sprake is van grote tegengestelde belangen of potentiële conflicten.

gemeente [gD] Doetinchem	
Afd.	Kopie
<b>23 OKT. 2018</b>	
Documentnummer:	
Zaaknummer:	
Rappel week:	

gemeente [gD] Doetinchem	
Afd.	Kopie
23 OKT. 2018	
Documentnummer:	
Zaaknummer:	
Rappel week:	



## Memo

Ter attentie van	Gemeente Doetinchem T.a.v. mevrouw M. de Beukelaer
Datum	20 december 2017
Distributie	
Projectnummer	17.1846
Onderwerp	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling woon-zorgcomplex Brewinc te Doetinchem

### Wettelijk kader

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van 24 woon-zorgappartementen ter plaatse van het Brewinc terrein, binnen de bebouwde kom van Doetinchem, mogelijk. Dat betekent dat, middels een omgevingsvergunning, een activiteit mogelijk wordt gemaakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

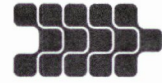
- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op 7 juli 2017 is een wetwijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. Onderhavige notitie voorziet hierin.

Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of de specifieke omstandigheden waaronder de activiteit wordt ondernomen kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit worden de 'bijzondere omstandigheden' genoemd. Om te beoordelen of een MER moet worden opgesteld, bekijkt het bevoegd gezag of er sprake is van bijzondere omstandigheden. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie);



- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

## **Toetsing plangebied**

### *Kenmerken van de activiteit*

Het plan omvat de bouw van 24 woon-zorgappartementen en blijft daarmee ver onder de hiervoor genoemde drempelwaarden. Gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling en het karakter hiervan kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting ten opzichte van de referentiesituatie. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van onder andere de aspecten "bodem", "flora en fauna" en "archeologie" zijn onderzocht en worden aanvaardbaar geacht.

### *Plaats waar de activiteit plaatsvindt (ligging ten opzichte van gevoelige gebieden)*

Het plangebied ligt in de bebouwde kom met daaromheen met name woningen, bedrijvigheid, wegen en centrumfuncties. Ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden geldt:

### Natura-2000

Het voorgenomen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Natuurbeschermingswet 1998 ten aanzien van Natura 2000-gebieden en/of Beschermde natuurmonumenten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde.

### Ecologische Hoofdstructuur

Het voorgenomen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

### *De samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie)*

De voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel uit van de gehele herontwikkeling van het Brewinc-terrein. De transformatie van het cultuurcluster en de realisatie van het sheddakcomplex zijn reeds afgerond.

### *De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen*

De mogelijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling hebben betrekking op o.a. de aspecten "archeologie", "bodem", en "parkeren". Ter onderbouwing van de milieukundige haalbaarheid is naar al deze aspecten onderzoek verricht. Op grond van deze onderzoeken is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling milieutechnisch uitvoerbaar is en dat de effecten op het milieu aanvaardbaar zijn.



## Conclusie

De voorgenomen uitbreiding kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling blijft weliswaar (ruim) onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van de nieuwe wetgeving is alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

Op grond hiervan wordt de gemeente Doetinchem gevraagd om te besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapportage voor onderhavige ontwikkeling niet benodigd is.

Opgesteld door:

ing. J.W. (Jeroen) Hendriks  
Senior Adviseur Gebiedsontwikkeling



## **Nota van zienswijze omgevingsvergunning Kommedwarsteeg (20180070)**

Op 15 juni 2018 is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een complex van 24 woonzorgappartementen met 3 gemeenschappelijke ruimten aan de Kommedwarsteeg ongenummerd (Brewinc) in Doetinchem.

Vanaf 18 april 2018 heeft hiervoor de ontwerp-omgevingsvergunning en besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend.

In deze nota wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze.

### **Zienswijze**

#### **1. Verklaring van geen bedenkingen**

Het lijkt erop dat er geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is afgegeven, terwijl dit wel nodig is.

#### **Reactie**

Het klopt dat de omgevingsvergunning pas verleend kan worden nadat de gemeenteraad verklaard heeft geen bedenkingen te hebben tegen het plan. Dit moet op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De raad van de gemeente Doetinchem heeft op 21 september 2017 besloten om categorieën van gevallen aan te wijzen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Deze aanvraag valt binnen categorie 3 van de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen'. Politiek gezien is de aanvraag niet zodanig gevoelig dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen zou moeten afgeven. Het college is dan ook bevoegd gezag en heeft op 23 oktober 2018 besloten om in principe mee te werken aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonzorgcomplex aan de Kommedwarsteeg (ongenummerd) in Doetinchem.

Vorenstaande is ook opgenomen in het besluit en het besluit van het college, inclusief de door de raad aangewezen lijst van categorieën, is als bijlage opgenomen bij de omgevingsvergunning.

#### **2. Ruimtelijke onderbouwing**

De onderbouwing van het ontwerpbesluit is te kort door de bocht. Er wordt meerdere malen in algemene bewoordingen gesteld dat het plan voldoet aan de geldende vereisten en wet- en regelgeving, zoals in paragraaf 4.5.5 met betrekking tot het waterplan.

#### **Reactie**

Bij de aanvraag is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In deze onderbouwing zijn verschillende omgevingsaspecten opgenomen die bij de realisatie van het plan van belang zijn, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer, parkeren, archeologie, e.d. Per aspect is een toelichting gegeven waarom het plan niet in strijd is met de geldende wet- en regelgeving. In de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing zijn ook nadere onderzoeken toegevoegd welke uitgevoerd zijn om tot een goede beoordeling te komen.

In de zienswijze wordt verwezen naar een algemene opmerking bij paragraaf 4.5.5, maar in deze paragraaf wordt ook specifiek verwezen naar paragraaf 5.8. In deze paragraaf wordt namelijk nader ingegaan op het aspect water en hierin is onder andere ook de watertoets terug te vinden. Ook voor de overige aspecten zijn wij van mening dat hier in de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen die hierbij horen, voldoende diep op wordt ingegaan.

### **3. De bebouwing komt dichtbij de woning van cliënte te staan**

Het feitelijke en planologische verschil tussen de oude en nieuwe situatie is fors. Cliënte krijgt te maken met een hoog en lang gebouw dicht bij haar perceel. Dit heeft invloed op de inblik (privacy) en situeringswaarde van haar woning.

#### ***Reactie***

De locatie waar gebouwd gaat worden is op dit moment een (ingezaaid) grasveld, maar hier stond voorheen ook bebouwing. De locatie maakt onderdeel uit van een voormalig bedrijventerrein. In december 2007 heeft de gemeenteraad 'Het Masterplan Schil' vastgesteld. Hierin is onder andere de herontwikkeling van het 'Brewinc terrein' opgenomen. Vooruitlopend op deze planontwikkeling is de bestaande bebouwing destijds gesloopt. Het nu ingediende plan past binnen 'Het Masterplan Schil'. In het oorspronkelijke plan zou het gebouw zelfs nog een bouwlaag hoger worden en zou het gebouw geheel onderkelderd worden. Ook was het de bedoeling dat aan de Spinbaan nog een zogenaamde 'Woonfabriek' zou worden gebouwd. Dit is komen te vervallen. Er wordt dus minder gebouwd dan oorspronkelijk gepland was.

Mocht cliënte van mening zijn dat haar woning door de nieuwbouw in waarde daalt, dan kan zij een verzoek om planschade bij de gemeente indienen. Dit is echter een aparte procedure. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze website [www.doetinchem.nl](http://www.doetinchem.nl). Aan het indienen van een verzoek om planschade zijn kosten verbonden.

### **4. Waaruit blijkt de behoefte aan specifiek woonzorgappartementen?**

Het is cliënte niet duidelijk waaruit de behoefte voor deze specifieke woningen blijkt.

#### ***Reactie***

Wij beoordelen de aanvraag zoals deze wordt ingediend. Blijkbaar is er behoefte aan dit soort woningen. Er is ook al een huurovereenkomst gesloten met een zorgpartij welke het gehele complex gaat gebruiken.

### **5. Hoe worden garanties ten aanzien van de doelgroep vastgelegd?**

Cliënte ziet graag vastgelegd dat de doelgroep van de woningen beperkt is. Beperkt in die zin dat er geen potentieel overlast gevende bewoners in kunnen komen. Hierbij denkt zij bijvoorbeeld aan mensen met een verslavings- of zware psychische problematiek.

#### ***Reactie***

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarvoor het gebouw gebruikt gaat worden. Men heeft een huurovereenkomst afgesloten met een zorgpartij, Graafwerk. Zij zullen zorgdragen voor het gebruik, waarbij huishoudelijke regels gelden en niet normaal gebruik zal niet worden getolereerd. Graafwerk zal hierop toezien en er wordt dan ook geen overlast voor de omgeving verwacht.

Daarnaast is op grond van de geldende beheersverordening voor deze locatie het niet toegestaan om het gebruik te wijzigen in een voorziening voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.

### **6. Het is onduidelijk of aan de parkeerbehoefte wordt voldaan?**

Niet duidelijk is of aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. Er wordt geen rekening gehouden met personeel en het is niet duidelijk waar de 13 parkeerplaatsen onder de shedwoningen komen en hoe de beschikbaarheid hiervan wordt gegarandeerd.

### **Reactie**

De aanvraag is getoetst aan de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets. Deze nota is op 8 juni 2017 door gemeenteraad vastgesteld. Op grond van deze nota voldoet het plan aan de gestelde norm. Er zullen minimaal 15 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. In deze norm zijn aspecten zoals personeel opgenomen. Nadere toelichting over de toetsing is opgenomen in paragraaf 4.5.7 en paragraaf 5.11 van de ruimtelijke onderbouwing. Op afbeelding 5.5 op bladzijde 40 van de ruimtelijke onderbouwing kunt u zien waar deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd onder de shedwoningen. De eigenaar van de shedwoningen heeft dit ook met een brief bevestigd. Deze brief maakt onderdeel uit van het besluit omgevingsvergunning.

In de vergunning is daarnaast ook een specifieke voorwaarde opgenomen dat er minimaal 15 parkeerplaatsen aan moeten worden gelegd.

### **7. Overlast**

Cliënte vreest voor nadelige gevolgen die het plan met zich meebrengt. Haar verzoek is daarom om rekening te houden met haar woon- en leefgenot gedurende de bouw. Ook verzoekt zij u toe te zeggen dat de bouwer voor aanvang van de bouwwerkzaamheden voor zijn kosten een 0-meting bij de woning van cliënte uit laat voeren. Dit voorkomt dat cliënte op kosten wordt gejaagd en vergemakkelijkt een mogelijke toekomstige discussie over veroorzaakte schade.

### **Reactie**

Voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden zal er een afspraak plaatsvinden tussen degene die het project gaat uitvoeren en de toezichthouder van de gemeente. De toezichthouder zal de uitvoeringsaspecten bespreken, waarbij rekening wordt gehouden met mogelijke overlast voor de omgeving. Helaas is het niet te voorkomen dat er tijdens de bouwwerkzaamheden enige overlast zal ontstaan. Het gaat wel om een tijdelijke situatie.

Per brief van 24 juli 2018 aan cliënte, heeft Wam & Van Duren Bouw B.V. al een reactie gegeven op enkele zorgen omtrent de uitvoering van het project. Hierin is ook toegelicht waarom zij niet bereid zijn een 0-meting uit te voeren. Gezien de aard en omvang van de (bouw)werkzaamheden zien wij ook geen reden om dit als een verplichting op te nemen. In de bijlage bij deze nota is nogmaals deze reactie weergegeven.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het besluit aan te passen en/of de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

## **Bijlage beantwoording vragen brief 24 juli 2018**

### **Brewinc terrein al gesaneerd?**

*Het terrein is reeds gesaneerd en de grond is "schoon" verklaart. Er zullen dus geen extra grondwerkzaamheden plaatsvinden naast de geplande werkzaamheden voor de balkenfundatie en straatwerk.*

### **Niet onderkelderd?**

*Het bouwwerk wordt niet onderkelderd*

### **Geen damwanden?**

*Er worden geen tijdelijke of permanente damwandconstructies geplaatst.*

### **Fundering niet geheid?**

*De palen voor de fundering worden geboord, dus niet geheid.*

### **Waar komt de kraan?**

*Er zal incidenteel een kraan worden ingezet bij het plaatsen van de geprefabriceerde onderdelen. Dit zijn vaak enkele dagen in de week en binnen reguliere uren, tot het casco klaar is. De duur van het casco bouwen met inzet van de kraan zal zich beperken tot ca. 12 weken.*

### **Goede nachtverlichting?**

*Er worden geen extra lichtpunten aangebracht naast de bestaande straatverlichting. Afhankelijk van de bouwperiode kan het zijn dat tijdens de bouwwerkzaamheden wel extra verlichting noodzakelijk is. Vaak worden deze bouwlampen 's nachts als vervelend ervaren.*

### **Rijd er een wals op rupsbanden?**

*Dit zware materieel zal niet worden toegepast.*

### **Omgaan met containers?**

*Er zal een uitvoerderskeet aan het entree worden geplaatst (zo dicht mogelijk bij de slagboom) om controle te houden op wie en wanneer er op de bouwplaats en parkeergelegenheid komen. De materiaalcontainers en keten voor het bouw personeel komen verder op het terrein, de definitieve terreininrichting moet nog bepaald worden hierover wordt u en de buurt een aantal weken voor de start bouw (verwacht medio oktober 2018) verder over geïnformeerd.*

### **Laden en lossen van bouwbenodigdheden, vracht- en bouwverkeer?**

*Het laden en lossen zal incidenteel zijn en in reguliere uren. Er wordt zoveel mogelijk geprefabriceerd, wat inhoudt dat er zo weinig mogelijk materiaal los geleverd wordt op de bouwplaats.*

### **0-meting – stand van de woning?**

*De te hanteren bouwmethodiek geeft geen reden tot het uitvoeren van 0-metingen. Er zullen geen extreme trillingen of bewegingen plaatsvinden.*

### **Goede beveiliging in de weekenden, geluidshinder?**

*Het bouwwerk wordt geheel in hekwerken gezet en is 's avonds of in het weekend niet toegankelijk. Er zijn vooralsnog geen redenen om extra te gaan beveiligen.*

**Privacy en woongenot?**

*We zullen er alles aan doen om de overlast die er gaat ontstaan tot een minimum te beperken. Schroom niet ons hierop aan te spreken gedurende de bouwperiode zodat we wellicht zaken kunnen aanpassen hierop. We denken graag met u mee.*