

Ruimtelijke onderbouwing Heijendaalseweg 1a Wehl

Opdrachtgever

H. Pastoors
Kerkhofweg 3
7031 JE Wehl

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs
Leeuwerikstraat 33 a
7051 XD Varsseveld

Projectleider:
Ing. R.B.M. Aagten
r.aagten@locisadviseurs.nl
0315-820100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden veeveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwerpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

27 juni 2019

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel.....	3
1.2 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie.....	6
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse	7
3.1 Landschap.....	7
3.2 Erf en bebouwing	8
Hoofdstuk 4 Beleidskader	9
4.1 Inleiding.....	9
4.2 Provinciaal beleid.....	9
4.3 Regionaal beleid.....	9
4.4 Gemeentelijk beleid.....	9
Hoofdstuk 5 Haalbaarheid	13
5.1 Bodem.....	13
5.2 Akoestiek	13
5.3 Luchtkwaliteit.....	13
5.4 Externe veiligheid.....	14
5.5 Milieuhinder.....	14
5.6 Flora en fauna.....	15
5.7 Water.....	15
5.8 Archeologie	16
5.9 Molenbiotoop	18
5.10 Verkeer en parkeren	18
5.11 Economische uitvoerbaarheid	19

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Heijendaalseweg 1a te Wehl is een kleinschalige zorginstelling gelegen. Concreet wonen mensen met een lichtverstandelijke beperking aldaar met begeleiding.

Oorspronkelijk betrof het een zelfstandig functionerende woongroep van 6 personen gehuisvest in één gebouw. In 2013 is de instelling uitgebreid. Concreet is het bestaande hoofdgebouw vergroot en is er een tweede woongebouw bij gerealiseerd. Tevens is het de bedoeling dat nog een extra gebouw wordt gerealiseerd met een bijeenkomst- en bergfunctie ten behoeve van de aanwezige zorginstelling. Dit gebouw is uitwendig wel gerealiseerd, echter is momenteel nog niet geheel afgebouwd. De bouw is door de gemeente Doetinchem namelijk stil gelegd, omdat het ten opzichte van de vergunde situatie circa 7 meter in noordelijke richting is verschoven.

Voor het gebouw is op 4 april 2013 vergunning verleend voor afwijking bestemmingsplan (kenmerk 2012.0577) en op 5 november 2013 vergunning voor het onderdeel bouwen (kenmerk 2013.0429).

Feit is dus dat dit gebouw deels buiten het bouwvlak ligt. Middels omgevingsvergunning wordt toestemming gevraagd voor deze gewijzigde situering.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 (Planbeschrijving) is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

In hoofdstuk 3 (Ruimtelijke analyse) is de volledige ruimtelijke analyse waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt opgenomen.

Hoofdstuk 4 (Beleidskader) geeft het relevante beleid weer.

Tenslotte komt in hoofdstuk 5 (Haalbaarheid) de haalbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen in het buitengebied tussen Wehl en Nieuw-Wehl. In de directe omgeving liggen meerdere agrarische bedrijven en vrijstaande woningen met bijgebouwen. Ten westen van de locatie (perceel Heijendaalseweg 1) is een groenbedrijf gelegen.



Afbeelding: Globale ligging van het plangebied

Op het perceel Heijendaalseweg 1a is een kleinschalige zorginstelling gelegen waar mensen met een lichtverstandelijke beperking met begeleiding zelfstandig wonen. Concreet zijn er twee gebouwen waarin appartementen voor cliënten zijn gesitueerd (gebouwen 1 en 2 in onderstaande afbeelding). In één van deze gebouwen (gebouw 2) is tevens de bedrijfswoning gesitueerd.

Een bijgebouw met een bijeenkomst- en bergfunctie ten behoeve van de aanwezige zorginstelling (gebouw 3) is gebouwd, echter nog niet gereed.



Afbeelding: situatietekening zorginstelling



Gebouw 1



Gebouw 2



Gebouw 2

Gebouw 3



Gebouw 3

Afbeeldingen: foto's aanwezige bebouwing

2.2 Toekomstige situatie

Feitelijk verandert er niets ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Ten opzichte van de vigerende vergunningen wijzigt de situering van bijgebouw 3. Het gebouw is ook beperkt gewijzigd uitgevoerd ten opzichte van de eerder afgegeven omgevingsvergunning.

Voor gebouw 3 is op 4 april 2013 vergunning verleend voor afwijking bestemmingsplan (kenmerk 2012.0577) en op 5 november 2013 vergunning voor het onderdeel bouwen (kenmerk 2013.0429).

De gewijzigde situering resulteert in het gegeven dat het deels buiten het bestemmingsvlak ligt. Deels ligt het binnen de bestemming 'agrarisch' en deels binnen de bestemming 'wonen'. In de toekomstige situatie dient het bestemmingsvlak voor de zorginstelling dus gewijzigd te worden. Omdat deze gronden allemaal wel in eigendom zijn van initiatiefnemer, resulteert dit niet in problemen.



Afbeelding: situering gebouwen ten opzichte van het bestemmingsvlak

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse

3.1 Landschap

De locatie is gelegen in het zogenaamde essenlandschap. Kenmerkend daar zijn de grote aaneengesloten en open bouwlanden: de essen. De essen hebben een glooiend verloop en vaak een bolle ligging. De randen liggen lager dan het midden. De bebouwing ligt vaak bij elkaar langs de benedenrand van de es, op de overgang naar de lager liggende natte weidegronden. Het landschap langs de rand is kleinschalig met privé-kavels, boomgaarden, moestuinen, bosjes en houtwallen.

Qua bebouwing gaat het in de omgeving vooral om agrarische bedrijven en woonbestemmingen. Vooral in de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere percelen met woningen aanwezig. Deze liggen vooral langs de Doesburgseweg, Kerkhofweg en bij de kruising met de Heijendaalseweg. De wegen liggen herkenbaar langs de oude randen van de es. Het is traditioneel zo dat hier ook kranen van erven worden gevormd die de es begrenzen. Bij de woningen is sprake van meer toegepaste beplanting, waarmee een contrast ontstaat met de karakteristiek van de open es.

De wegen in de omgeving van het plangebied vormen de verbinding tussen Wehl en Nieuw-Wehl. Ten zuiden van het plangebied ligt de Nieuw Wehlseweg, ten noorden ligt de Doesburgseweg. Daar tussenin ligt een assenkruis van de Heijendaalseweg en Kerkhofweg die het plangebied ontsluiten.



Afbeelding: topografische kaart van de omgeving

3.2 Erf en bebouwing

Bij de opzet van de zorginstelling is destijds aansluiting gezocht bij de voor de omgeving kenmerkende erven. De gerealiseerde bouwvormen, de clustering van de bebouwing ten opzichte van elkaar en de architectuur daarvan sluiten aan op de karakteristieken van de omgeving. De kappen zijn steil, er is onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen, het erf is collectief en de inrit ligt bij het belangrijkste gebouw van het erf.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de beschreven ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

Omdat het gebruik van de locatie ongewijzigd blijft (het blijft een zorginstelling) en er geen bebouwing bij komt, is het ruimtelijke beleid van de provincie niet van toepassing.

4.3 Regionaal beleid

Omdat het gebruik van de locatie ongewijzigd blijft (het blijft een zorginstelling) en er geen bebouwing bij komt, is het ruimtelijke beleid van de regio niet van toepassing.

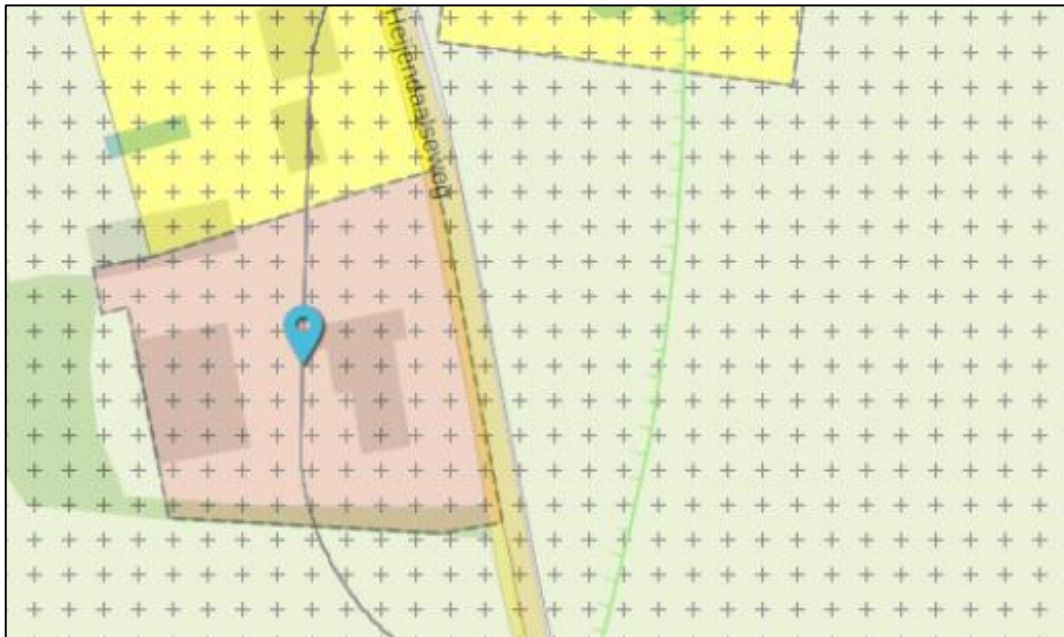
4.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied - 2012

De planlocatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied – 2012. Dit bestemmingsplan is op 29 oktober 2015 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld.

Het volgende is van toepassing:

- De locatie heeft de bestemming ‘maatschappelijk’ met functieaanduiding ‘zorginstelling’.
- Het in aanbouw zijnde gebouw ligt niet geheel binnen het bestemmingsvlak ‘maatschappelijk’. Deels ligt het binnen de bestemming ‘agrarisch met waarden’ en deels binnen de bestemming ‘wonen’.
- De locatie kent deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en deels de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologische verwachting I’.
- De gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ is van toepassing.
- De gebiedsaanduiding ‘overige zone – openheid en reliëf’ is van toepassing.
- De gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ is van toepassing.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Onderzoek en conclusie

- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mag de oppervlakte van gebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de bestaande bebouwde oppervlakte vermeerderd met 10%. Onder bestaand wordt verstaan: op moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig of op grond van een vergunning toegestaan. Feit is dat voor het in aanbouw zijnde gebouw al vergunning was verleend voordat het bestemmingsplan Buitengebied 2012 in werking trad (4 april 2013). Of te wel, de oppervlakte aan gebouwen is passend binnen de regels van het bestemmingsplan.
- Feit is dat het in aanbouw zijnde gebouw deels buiten de bestemming 'maatschappelijk' is gelegen. Deels ligt het binnen de bestemming 'agrarisch' en deels binnen de bestemming 'wonen'. Het bestemmingsplan kent een algemene wijzigingsregel waarmee bestemmingsgrenzen kunnen worden aangepast, echter de verschuiving mag dan niet meer dan 5 meter bedragen. Omdat in onderhavige situatie circa 7 meter van het gebouw buiten de bestemmingsgrens is gelegen, kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsregel.
- Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan kan wel tot gewijzigde begrenzing van het bestemmingsvlak worden gekomen. Alternatief is omgevingsvergunning met afwijking bestemmingsplan te verlenen. Aangezien de overschrijding van de norm in de wijzigingsbevoegdheid beperkt is (7 meter ipv 5 meter), kan de gewijzigde situering wel als aanvaardbaar worden geacht. Daarbij kan opgemerkt worden dat alle gronden in eigendom van initiatiefnemer zijn.

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.

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.

Onderzoek en conclusie

- De Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente bevat geen specifieke voorwaarden die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Nota Welstand Doetinchem

Op 14 april 2016 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de welstandsnota vastgesteld. Bepaald is dat het buitengebied welstandsvrij is. Dit houdt in dat bouwplannen die passen binnen de regels van het bestemmingsplan geen nadere toetsing ten aanzien van welstand behoeven. Voor plannen waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is (of omgevingsvergunning voor afwijking bestemmingsplan), kunnen wel nadere eisen gesteld worden.

In het buitengebied dragen nieuwe ontwikkelingen en aanpassingen aan bestaande bouwwerken bij aan het behouden en waar mogelijk versterken van de landschapstypes en zo van streekeigen verscheidenheid. Als gevolg van de grote invloed van boerenerven op het beeld van het landschap staat daarbij het erf centraal. De gemeente is terughoudend met het voorschrijven van de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken.

Onderzoek en conclusie

- Bij de opzet van de zorginstelling is destijds aansluiting gezocht bij de voor de omgeving kenmerkende erven. De gerealiseerde bouwvormen, de clustering van de bebouwing ten opzichte van elkaar en de architectuur daarvan sluiten aan op de karakteristieken van de omgeving. De kappen zijn steil, er is onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen, het erf is collectief en de inrit ligt bij het belangrijkste gebouw van het erf. Het erf kent een collectieve ruimte die wordt gevormd en ontsloten door de aanwezige gebouwen.
- Voor de gewijzigde situering van gebouw 3 is een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning nodig. De verschuiving is beperkt (circa 7 meter in noordelijke richting) en de verschijningsvorm van het gebouw wijzigt niet ten opzichte van de opzet waar eerder omgevingsvergunning voor is verleend. Toentertijd is het plan positief beoordeeld door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In onderhavige situatie is er geen sprake van gewijzigd gebruik. Enige reden waarom het aspect bodem in onderhavige situatie toch relevant is, is dat het nog niet afgebouwde gebouw op een andere plek is gesitueerd dan oorspronkelijk bedoeld.

Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de bouw van dat gebouw is destijds (november 2011) een bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit is geconcludeerd dat de bovengrond plaatselijk licht is verontreinigd met PCB. Verder zijn er in zowel de boven- als in de ondergrond geen verontreinigingen aangetoond. Ook in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Gelet op de aard van de verontreiniging bestond er geen reden voor een nader onderzoek en bestond er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Hierom is de omgevingsvergunning destijds afgegeven.

Er is sprake van een geringe verschuiving van het gebouw (circa 7 meter). Aangezien het terrein sowieso als onverdacht kan worden aangemerkt, is het niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit op de feitelijke bouwplek afwijkt van de vergunde bouwplek. Nader onderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.

5.2 Akoestiek

Wegverkeer kan overlast bij 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.

In november 2011 is een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de nieuwbouw. Geconcludeerd is dat de zuidelijk gelegen Nieuw Wehlseweg bepalend is. Ter hoogte van de twee woongebouwen is sprake van een geluidsbelasting van maximaal 33 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Aangezien het verschoven gebouw op grotere afstand is gelegen dan de twee woongebouwen, kan met zekerheid geconcludeerd worden dat ook ter hoogte van het verschoven gebouw de voorkeursgrenswaarde NIET wordt overschreden.

5.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeer gerelateerde emissies (o.a. fijnstof en stikstofdioxide) te reguleren.

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden. Met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechterd.

Het projectplan resulteert niet in extra vervoersbewegingen of nieuwe emissiebronnen die een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. Ook de beperkte verschuiving van één gebouw heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.4 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. Bij gevaarlijke stoffen kennen we 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' (BEVI) van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd 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 groepsrisico en een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt de burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

In en om het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het BEVI. De wegen rondom het plangebied worden niet gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Nabij het plangebied bevindt zich ook geen buisleiding van de Gasunie. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

5.5 Milieuhinder

Beoordeeld moet worden of de gewijzigde situering van één gebouw resulteert in milieuhinder of beperkingen voor bedrijven in de omgeving.

Volgens de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' geldt voor een zorginstelling als deze geen minimale afstand ten opzichte van hindergevoelige objecten van derden. Derhalve hoeft met de wijzigingen niet gevreesd te worden voor hinder aan derden.

In de omgeving van de locatie zijn geen bedrijven aanwezig met een milieuhindercategorie (conform de VNGuitgave Bedrijven en Milieuzonering). Tevens zijn er op korte afstand geen agrarische bedrijven gelegen met een geurhindercontour. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ongeveer 350 meter. Dit is ruim toereikend. Bedrijven in de omgeving worden dus niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

5.6 Flora en fauna

Om de natuurwaarden van het plangebied te kunnen beoordelen, moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Concreet gaat het om soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Ten aanzien van de soortenbescherming is bepaald dat het verboden is om activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling kan opgemerkt worden dat de gebouwen er feitelijk al staan. Enkel één gebouw moet nog afgebouwd worden (vooral inwendig). Dit heeft uiteraard geen consequenties voor (beschermde soorten) flora en fauna.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming zijn de ecologische hoofdstructuur en de vogel- en habitatgebieden relevant. Deze liggen niet in de omgeving van de locatie.

5.7 Water

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht. Dit betekent dat een ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te bevatten waarin de waterhuishoudkundige situatie wordt beschreven en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding worden verwoord.

Geohydrologie

Het plangebied ligt binnen een noordwest-zuidoost georiënteerd gebied van dekzandruggen en koppen, met een plaggendek. Op korte afstand ten noord- en zuidoosten van het plangebied bevinden zich langgerekte laagten in het dekzandrelief, die mogelijk uitblazingsbekkens betreffen.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt circa 9,5 m boven NAP, waardoor het grondwater zich op circa 3,5 m beneden maaiveld zou bevinden. Het water van het eerst wervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in noordelijke richting.

Er liggen geen pompstations in de buurt van de locatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

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	Toets vraag	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?	Nee Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van VRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	Nee Nee Nee
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?	Nee Nee Nee
Grondwater- overlast	1. Is in plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in 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?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewater- kwaliteit	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?	Nee Nee Nee
Grondwater- kwaliteit	Ligt het plangebied in beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In/nabij plangebied bevinden zich overstorten? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	Bevindt 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 plangebied zich in of nabij beschermingszones natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij plangebied wateren in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Geconcludeerd kan worden dat het beperkt verschuiven van één gebouw geen (nadelige) consequenties heeft voor het aspect water.

5.8 Archeologie

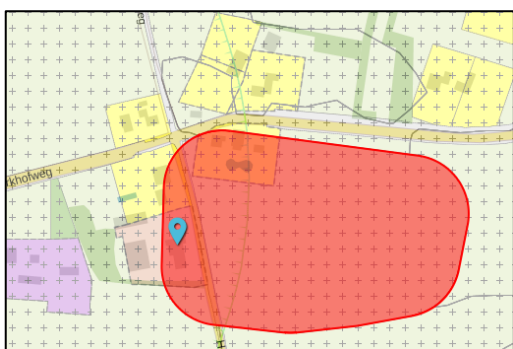
Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in de Erfgoedwet.

Eén van de doelen van de Erfgoedwet is het behoud van het archeologisch erfgoed ter plekke. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt ruimte voor de overweging om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen. Wie dan ondanks de aanwezigheid van archeologische waarden toch de grond in wil, moet archeologisch (voor)onderzoek doen en de kosten daarvan op zich nemen. Ook als het onderzoek uiteindelijk tot een opgraving leidt. Het archeologiebeleid van de gemeente Doetinchem is er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

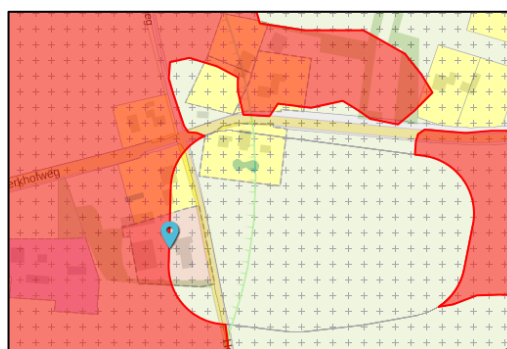
Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. In haar rol van bevoegd gezag kan de gemeente van initiatiefnemers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

Op het oostelijk deel van het perceel is sprake van de waarde 'Archeologie'. Wordt hier geroerd in de grond, dan is altijd archeologisch onderzoek nodig. Met de beoogde ontwikkeling blijven deze gronden ongemoeid.

Op het westelijk deel van het perceel is sprake van de waarde 'Archeologische verwachting I'. Wordt op dit deel geroerd, dan is archeologisch onderzoek nodig als sprake is van een oppervlakte groter dan 250 m².



Afbeelding: Waarde Archeologie (rood)



Afbeelding: Archeologische verwachting I (rood)

Feitelijk wordt met de beoogde ontwikkeling überhaupt niet geroerd in de grond. Immers de gebouwen staan er reeds.

Opgemerkt kan worden dat destijds een archeologisch onderzoek is uitgevoerd op de locatie. Geconcludeerd is dat op basis van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen het plangebied geen archeologische waarden worden verwacht.

5.9 Molenbiotoop

Het plangebied ligt in de windvangzone van de molen Bernadette, Nieuw-Wehl. Voor het bouwen en gebruiken van de gronden in deze zone is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen (artikel 40.7) welke bepaalt welke hoogte bouwwerken en beplanting mogen hebben die worden aangelegd binnen de zone. Voor bouwwerken die zijn gelegen op een afstand tussen 100 tot 400 meter moet de toelaatbare hoogte worden bepaald met de volgende formule: $H=X/140 + 0,2*Z$

Waarin:

H = toelaatbare bouwhoogte in meters

X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen

Z = ashoogte in meters

Ten aanzien van het verschoven gebouw bedraagt X 282 meter en Z 10,75 meter. Hiermee kan een toelaatbare bouwhoogte van 4,16 meter worden bepaald. Feitelijk is het verschoven gebouw hoger (conform de vergunning: 6,32m). In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat bestaande hogere bouwwerken geacht worden in overeenstemming te zijn met de regels. Wetende dat de afstand tussen gebouw en molen (door de verschuiving) nauwelijks is gewijzigd, kan geconcludeerd worden dat de feitelijke hoogte toelaatbaar is.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast.

Met de beperkte verschuiving van één gebouw wijzigt de verkeersintensiteit niet. Ook is er geen sprake van wijziging van de ontsluiting van de locatie. Sprake van problemen met de verkeersafwikkeling is er nu niet en zal er dus ook niet komen.

Parkeren

Op het terrein zijn thans voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen blijven ongewijzigd.

De verkeersaspecten veroorzaken geen parkeer en verkeersproblemen in het plangebied en in de omgeving.

5.11 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het projectplan is een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten verbonden. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

AANVULLING AANVRAAG

Aan	Burgemeester en Wethouders gemeente Doetinchem
Van	Ing. R.B.M. Aagten
Betreft	Aanvulling aanvraag omgevingsvergunning Heijendaalseweg 1a Wehl
Datum	27 juni 2019

Op 26 april 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een bijgebouw aan de Heijendaalseweg 1a te Wehl. Aangegeven is dat dit gebouw zal fungeren als ruimte voor dagbesteding. Dit is niet juist. Het aangevraagde gebruik is gelijk aan het gebruik conform de reeds verleende omgevingsvergunning, zoals besproken met de gemeente: gebouw met bijeenkomst- en bergfunctie. Deze functies zijn uiteraard ten behoeve van de bewoners van de zorginstelling.

Bij de eerder ingediende aanvraag zijn meerdere bijlagen toegevoegd.

Een gedeelte is aangepast en wordt hierbij ingediend als aanvulling op de aanvraag. Deze stukken vervangen de eerder ingediende exemplaren. Concreet gaat het om de volgende bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing
- Tekening wijzigingen tov eerder vergund
- Bestektekening bouwbesluit
- Bouwtekening

Twee eerder ingediende bijlagen zijn met deze aanvulling niet meer relevant. Deze hoeven dus niet meer te worden betrokken bij de besluitvorming:

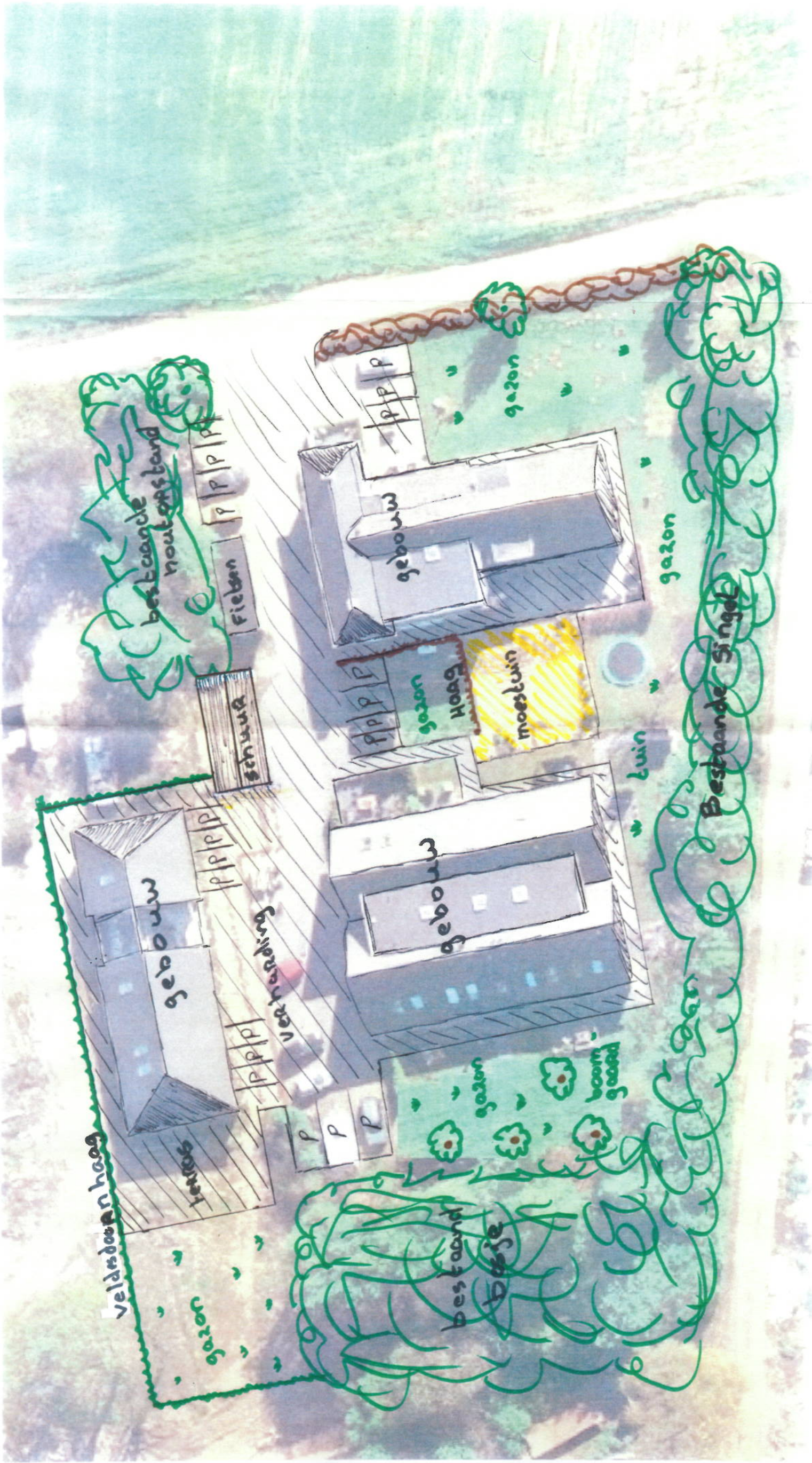
- Memo functionele verbondenheid
- Nadere onderbouwing dagbesteding

AANVULLING AANVRAAG

Aan	Burgemeester en Wethouders gemeente Doetinchem
Van	Ing. R.B.M. Aagten
Betreft	Aanvulling aanvraag omgevingsvergunning heijendaalseweg 1a te Wehl
Datum	31 oktober 2019

Op 26 april 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een bijgebouw aan de Heijendaalseweg 1a te Wehl. Deze aanvraag is al eerder aangevuld. Gebleken is dat er nogmaals een aanvulling nodig is.

- Op meerdere bijlagen is aangegeven wie de aanvrager is. Gebleken is dat deze gegevens niet allemaal overeen komen. Verschillende bijlagen worden hierbij opnieuw ingediend. Daarop zijn de juiste gegevens weergegeven. Kort samengevat: aanvrager is H. Pastoors. Het bijgebouw waarvoor de aanvraag wordt gedaan is bedoeld voor bijeenkomst- en bergfunctie ten behoeve van de bewoners van de zorginstelling die op dit adres reeds is gevestigd.
- Er is onduidelijkheid over het parkeren. In de aangevraagde opzet wordt enkel buiten geparkeerd. Er worden geen auto's in het bijgebouw geplaatst. Dit is verwerkt op de tekeningen.
- Op de eerder ingediende tekening landschappelijke inpassing is een laurierhaag weergegeven. De gemeente geeft de voorkeur aan een haag van gebiedseigen soorten. Hierom wordt de laurierhaag vervangen door een haag van veldesdoorn. Dit is verwerkt op de tekening die hierbij opnieuw wordt ingediend.
- Buiten het bestemmingsvlak staan momenteel twee kleine bouwwerken. Aangezien deze buiten het bestemmingsvlak staan, zullen deze door aanvrager per omgaande worden verwijderd.
- Enkele tekeningen zijn aangepast, evenals de ventilatieberekening. Zo is de benaming van enkele ruimtes gewijzigd en is het toilet op de bovenverdieping verwijderd. Zoals genoemd zijn ook de gegevens van aanvrager op enkele tekeningen aangepast. De gewijzigde bijlagen worden hierbij opnieuw ingediend en vervangen het eerder ingediende exemplaar.



bestaande houtopstand

Fleets

schuur

gebouw

verharings

gebouw

gebouw

gazon

moestuin

tuin

gazon

gazon

veldaan haag

gazon

bestaande boomgaard

Bestaande Singel