

Ruimtelijke onderbouwing

Stationsstraat 29 Wehl

Gemeente Doetinchem

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal beleid	19
3.4 Regionaal beleid	21
3.5 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	29
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.2 Bodem	30
4.3 Geluid	32
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Externe Veiligheid	34
4.6 Bedrijvigheid en milieuzonering	36
4.7 Flora en fauna	37
4.8 Water	38
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	40
4.10 Verkeer en parkeren	42
4.11 Trillingshinder	43
4.12 Kabels en leidingen	44
4.13 Economische uitvoerbaarheid	44

Hoofdstuk 1 Inleiding

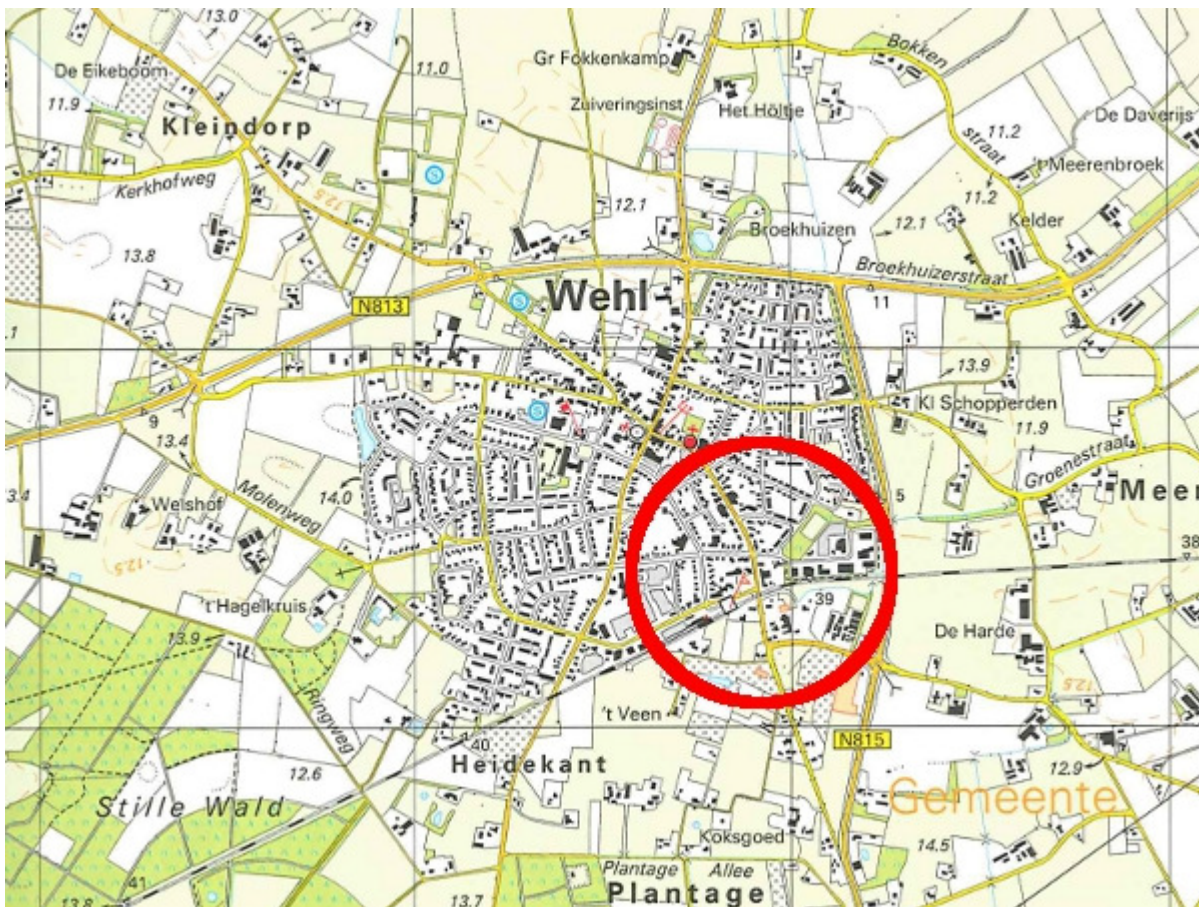
1.1 Aanleiding en doelstelling

Al geruime tijd bestaan er plannen om binnen het plangebied een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon-/zorgeenheden voor (jong)volwassenen met (licht) verstandelijke beperkingen en drie aaneengesloten woningen te realiseren. De ontwikkeling van het woon-zorgcomplex en de aaneengesloten woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een planologische procedure in de vorm van een bestemmingsplanherziening is derhalve noodzakelijk. In haar brief van 23 mei 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem aangegeven, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan het voorgenomen initiatief.

De gemeente heeft gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren die ingaat op de verantwoording en haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling en die tevens de noodzakelijke onderzoeken bevat. Voorliggend document vormt deze ruimtelijke onderbouwing en toont de haalbaarheid van het initiatief aan. De ruimtelijke onderbouwing zal in een later stadium door de gemeente gebruikt worden ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen in de kern Wehl, aan de oostzijde van de Stationsstraat en pal ten noorden van de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Wehl, sectie H, 4863, 4865 en 4866. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.850 m².



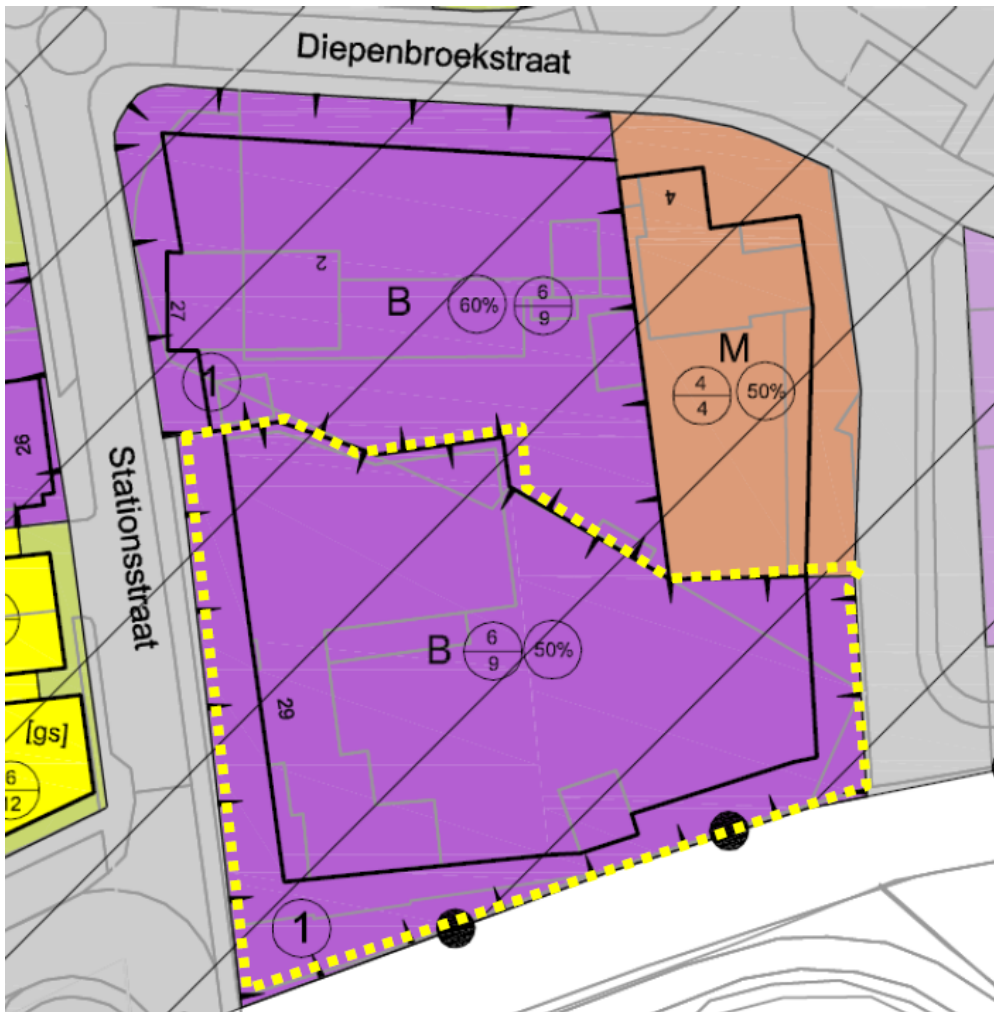
Afbeelding 1.1 Topografische kaart plangebied



Afbeelding 1.2 Luchtfoto met plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Wehl 2008', dat op 4 maart 2010 door de raad is vastgesteld en op 6 mei 2010 onherroepelijk is geworden.



Afbeelding 1.3 Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Wehl 2008.

Het deel van 'Wehl 2008' ter plaatse van de plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Ter plaatse van het wijzigingsgebied kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Tuin'. Hierbij geldt dat de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Centrum' en 'Tuin' uit het bestemmingsplan 'Wehl 2008' van toepassing zijn, met dien verstande dat uitsluitend de functies wonen, detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen, commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten.

Tevens geldt het bestemmingsplan 'Parapluperziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018'. Hiermee worden in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' directe bouw mogelijkheden geschrapt. Vanwege de herziene woningbouwstrategie 2015 was het echter nodig om de nog aanwezige onbenutte directe bouw mogelijkheden voor nieuwe woningen uit te sluiten. De raad van de gemeente Doetinchem heeft hiervoor op 22 september 2016 een vervolgbesluit genomen, 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie'. Met dit besluit worden in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' directe bouw mogelijkheden geschrapt. Wel is er met het besluit in deze bestemmingen een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouder opgenomen voor het realiseren van nieuwe woningen. Op deze manier kan de gemeente het realiseren van onder andere onderhavig initiatief middels een herziening van het bestemmingsplan toch toestaan.

Verder geldt het bestemmingsplan 'Parapluperziening Parkeren - 2018' dat op 8 juni 2017 is vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de wettelijke plicht om de parkeerregeling op te nemen in het bestemmingsplan. Daarbij is gekozen voor de vorm van een parapluperziening, waarmee

alle bestemmingsplannen in één keer worden aangepast. Hiermee is de gemeentelijke parkeerregeling planologisch-juridisch verankerd. Het bestemmingsplan heeft betrekking op alle geldende bestemmingsplannen van de gemeente Doetinchem.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie, de regio(s) en de gemeente Doetinchem. Hoofdstuk 4 gaat nader in op de haalbaarheid van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Hierna is in hoofdstuk 5 nader ingegaan op de juridische planaspecten. Tot slot is in hoofdstuk 6 aangegeven op welke wijze de initiatiefnemers met de betrokken partijen gecommuniceerd hebben en hoe de procedure is verlopen.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie ligt de locatie er verlaten bij en is de locatie bebouwd met een voormalig stationsgebouw, bedrijfswoning met deels dichtgetimmerde ramen, een bedrijfshal en een schuurtje. Het buitenterrein was in gebruik als opslagterrein en is momenteel begroeid en wordt niet onderhouden. In de directe omgeving zijn met name woningen en enkele bedrijven gevestigd. Ten zuiden is de spoorlijn Zevenaar- Winterswijk aanwezig. De locatie is daarmee gelegen aan de rand van de 'Stationsomgeving' van Wehl.



Afbeelding 2.1 plangebied en zijn omgeving



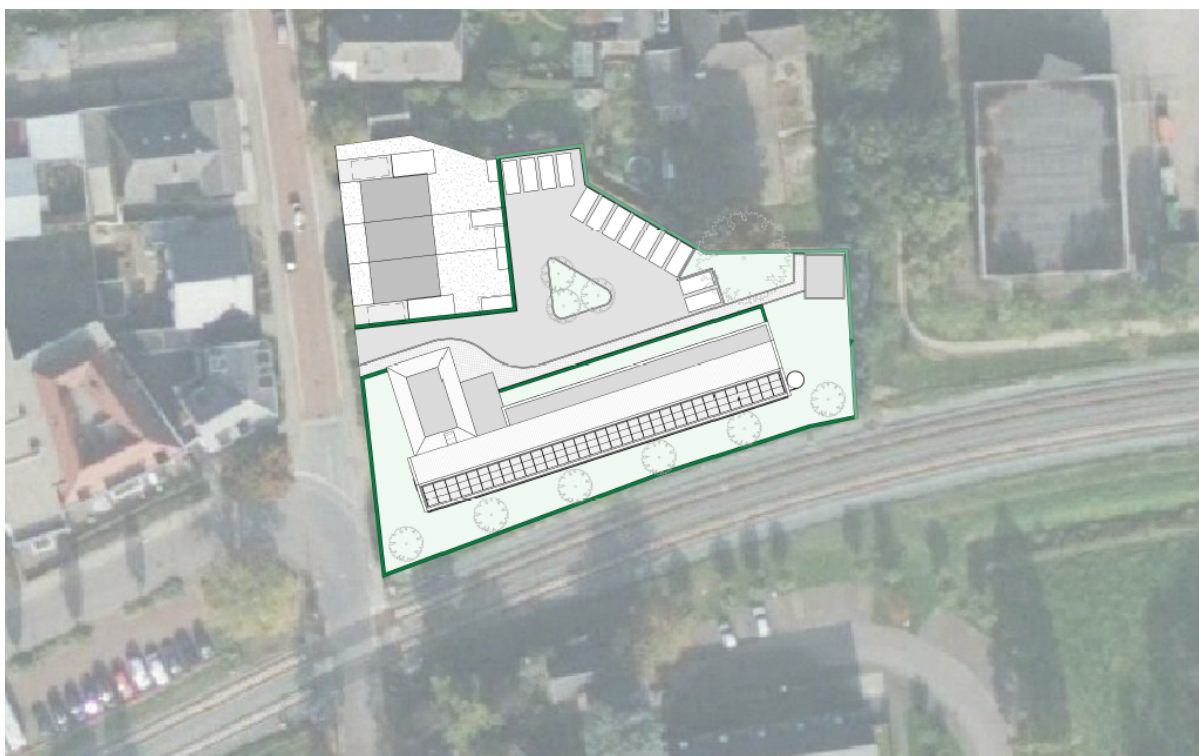
Afbeelding 2.2 luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Al geruime tijd bestaan er plannen om binnen het plangebied een kleinschalig woon-zorgcomplex en drie aaneengesloten woningen te realiseren.

Op navolgende afbeelding is de situatietekening weergegeven van de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 2.3 situatietekening van de voorgenomen ontwikkeling.

Woon/-zorgeenheden

In het woon/-zorgcomplex zijn 22 woon/-zorgeenheden opgenomen, elk met een oppervlakte van circa 50,5 m², voor (jong)volwassenen met (licht) verstandelijke beperkingen. In het woon-zorgcentrum zal zorg worden geleverd aan (jong)volwassenen met (licht) verstandelijke beperkingen met een WLZ-indicatie¹. Het gebouw wordt één van de beeldbepalend gebouwen van de stationsomgeving. Voor wat betreft aard en schaal is daarom gekozen voor een pakhuis uitstraling om aan te sluiten op de voormalige functies in de stationsomgeving en op de historische structuur van Wehl (het lint). Om het gebouw meer rust te geven en om aan te sluiten bij de stedenbouwkundige visie in het kavelpaspoort van de Stationsomgeving is sprake van 3 bouwlagen. Ten behoeve van een optimalisatie van het gebouwontwerp en om ook te voldoen aan de gebruikseisen is er sprake van een maximale bouwhoogte van 10,5 m en een maximale goothoogte van 9 m. Parkeren vindt plaats op het achterterrein. Op navolgende afbeeldingen zijn enkele sfeerbeelden weergegeven van de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 2.4 sfeerimpressie komende vanuit het zuiden (Stationsstraat)



Afbeelding 2.5 sfeerimpressie komende vanuit het westen (Stationsstraat)



Afbeelding 2.6 vogelvlucht vanuit het zuiden



Afbeelding 2.7 zicht vanuit de trein

Woningen

Aan de noordzijde van de stationsomgeving, richting het centrum van Wehl, worden drie aaneengesloten woningen gerealiseerd. De nieuwbouw sluit door een variatie in de kaprichting, vorm van de bouwmassa en het kleurgebruik aan op het beeld van kleinschalige bebouwing. Er is dan ook

sprake van twee lagen met een kap met een maximale maximale bouwhoogte van circa 9,7 m en een maximale goothoogte van 5,8 m. Aan de achterzijde worden houten bergingen gerealiseerd. De entrees bevinden zich aan de straatzijde. De nieuwbouw verwijst naar, en begeleidt het historische lint dat het noordelijke deel van de Stationsstraat en de Doetinchemseweg samen van oudsher vormen. Op navolgende afbeeldingen zijn enkele sfeerbeelden weergegeven van de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 2.8 zicht op de woningen vanaf de Stationsstraat



Afbeelding 2.9 zicht op de woningen vanaf de Stationsstraat

Duurzaamheid

Zowel de woningen als het woon-/zorgcomplex worden, All Electric (“Gasloos”), door toepassing van warmtepomp en zonnepanelen.

Ruimtelijke Effecten

Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de locatie getransformeerd van een terrein met leegstaande bedrijfsbebouwing naar een woon-/zorggebied. Deze functies passen beter bij de locatie en de directe omgeving waar voornamelijk woningen zijn gesitueerd.

De locatie heeft in de huidige situatie een rommelige en verpauperde uitstraling. Door de voorgenomen ontwikkeling maakt de omgeving straks een meer verzorgde indruk. Tevens worden door de ontwikkeling (potentieel) hinderveroorzakende bedrijven die op grond van het bestemmingsplan op de locatie gesitueerd kunnen worden voor de omliggende woningen weggenomen.

Door de zorgvuldige inpassing van het plan in de bestaande omgeving en de aansluiting bij de bestaande omgeving heeft de transformatie een positief effect op de omgeving en Wehl in zijn algemeen.

Locatie/licging

Vanwege de goede bereikbaarheid en de ligging tegen het centrum is de locatie zeer geschikt voor de beoogde zorglevering. Wehl ligt aan de A18 en heeft tevens een goede ontsluiting via provinciale wegen naar Kilder, Hummelo, Zevenaar en Doetinchem. Ook met het openbaar vervoer is het complex zeer goed bereikbaar, de locatie ligt slechts enkele honderden meters van het station. De route van de buurtbus tussen 's-Heerenberg en Didam gaat via het station van Wehl.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

De uitstraling van de bebouwing, de inrichting van het omliggende terrein en het groen is passend bij de plek van het plangebied in de ruimtelijke structuur van het dorp.

Hoofdstuk 3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de ontwikkeling van een kleinschalig woon-zorgcomplex en drie aaneengesloten woningen. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- groenstructuurplan Doetinchem 2017, gemeente Doetinchem, vastgesteld 27 juni 2017;
- cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
- kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Barro (2011) en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het kabinet bepaald welke kaderstellende uitspraken beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze kaderstellende uitspraken zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon-/zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2.2 **Ladder van duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, lid 2)**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig die uit twee stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

2. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: Vind de ontwikkeling plaats binnen het bestaand stedelijk gebied die in die behoefte kan worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraak.

Toetsing

Het eerste onderzoeksaspect van de laddertoets is te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets geldt namelijk alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Is er sprake van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon/-zorgeenheden voor (jong)volwassenen met (licht) verstandelijke beperkingen en drie aaneengesloten woningen. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel. Voorliggende ontwikkeling wordt derhalve aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat er bij dit plan sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is onderzoek nodig naar de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling en of er sprake is van een ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het aanbod in al aanwezige planologische besluiten, ook als die feitelijk nog niet gerealiseerd zijn. Dit binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Beschermd wonen is sterk in trek bij jongeren die de eerste schreden zetten op het pad naar zelfstandigheid. De prevalentie laat een piek zien bij jongeren van 20-24 jaar². Ook in de leeftijd 25-29 hebben relatief veel jongeren een indicatie.

De Wet langdurige Zorg (Wlz) is bedoeld voor cliënten die langdurig zijn aangewezen op zorg met verblijf in combinatie met behandeling. Ook hier wordt gestreefd naar capaciteitsreductie en deze vindt vooral plaats door het afbouwen van de lichte indicaties. Met het verdwijnen van deze indicaties verdwijnen natuurlijk niet de mensen en hun problemen. Gemeenten zijn nu verantwoordelijk voor dit aanbod. Zij streven er naar dat cliënten veel meer geprikkeld en geholpen worden om een zelfstandig leven op te bouwen.

Gemeenten willen dat het Beschermd Wonen niet meer een langdurig aanbod is, maar waar mogelijk een tijdelijk aanbod waar cliënten leren zelfstandig te zijn. Daarvoor zijn nieuwe tussenvormen nodig tussen Beschermd Wonen en zelfstandig wonen: Wonen met Bescherming. Dit is geclusterd wonen waarbij de cliënt zelf de huur en de kosten voor levensonderhoud betaalt. In de 'Kerncijfers wonen met zorg gemeente Doetinchem 2016-2046' uit de 'Monitor Wonen-Zorg 2016' blijkt dat er geen aanbod voor deze vorm van zorg, maar dat er wel een vraag naar is. Voorliggende ontwikkeling voorziet in deze behoefte met de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon/-zorgeenheden.

Bestaand stedelijk gebied

De Ladder streeft vanuit het perspectief van duurzaamheid na om zo veel mogelijk te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is in de Bro gedefinieerd als "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De nieuwe stedelijke ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en voorziet in een behoefte.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

In deze visie beschrijft de provincie hoe zij de komende jaren willen omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. Omstandigheden veranderen; nieuwe ontwikkelingen en kansen kunnen zich voordoen. De provincie wil daarop inspelen en nodigt partijen daarom uit om mee te denken en te werken.

De Omgevingsvisie Gelderland is op 9 juli 2014 (actualisatie januari 2018) door Provinciale Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. Uitwerking van de Omgevingsvisie voor nieuwe ontwikkelingen en kansen vindt plaats in de Omgevingsverordening Gelderland.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland. Omdat de ladder van toepassing is op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, komt de ladder hier apart aan de orde.

Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik ligt het accent bij ruimtelijke ontwikkelingen op het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder die het Rijk vastlegde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zie paragraaf 3.2.2. Het voorliggende plan is in deze paragraaf getoetst aan de landelijke ladder.

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebieden en gebouwen te benutten in plaats van het ontwikkelen van nieuwe gebieden of gebouwen. Een goede afweging vraagt om kennis van de bestaande voorraad, gekoppeld aan kennis over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland?
- zo ja, hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Belangrijk is het voorkomen van het vastleggen van bijvoorbeeld woningbouwcapaciteit in uitleglocaties, waardoor transformatie van gebieden en/of (toekomstige) leegstaande gebouwen leidt tot overcapaciteit of niet van de grond komt.

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte:

- alle nieuwe woningen dienen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda te passen,
- er moet een aangetoonde (regionale) behoefte zijn en de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is verder het volgende van belang:

- bij grootschalige ontwikkelingen is een afweging op grond van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik nodig. Een ontwikkeling is grootschalig als de situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (zoals milieuhinder, verkeersaantrekkende werking) het karakter van het betreffende buitengebied verandert.
- bij kleinschalige ontwikkelingen is een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet nodig.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling betreft de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon-/zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen waarvoor een concreet plan en een exploitant aanwezig is en voorziet daarmee in een actuele behoefte. De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over diverse instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de Omgevingsverordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening Gelderland richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie Gelderland op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant.

Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn 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. Voor het overige staan in de Omgevingsverordening geen specifieke regels die de ontwikkeling beïnvloeden.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwstrategie van de gemeente Doetinchem en regionaal afgestemd met de regio Achterhoek. Met de herstructurering/transformatie binnen bestaand bebouwd gebied is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wordt leegstand en verpaupering tegengegaan en wordt voorzien in een actuele behoefte. De Omgevingsverordening vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3.3 Gelders Kwalitatief Woonbeleid

Op 12 januari 2010 is het Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019 (KWP3) door Provinciale Staten vastgesteld. Het KWP3 geeft een actueel beeld van de programmatische opgave voor de provincie. In aanvulling op het KWP3 is in de provinciale Omgevingsverordening de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1). Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. Zolang er in een regio geen afspraken over de 'kwantitatieve opgave t/m 2024' zijn, blijft het Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019 (KWP3) van kracht.

Nieuwe bouwprojecten dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken die de gemeente Doetinchem en de in de gemeente werkzame corporaties in het kader van dit programma hebben gemaakt met de regio Achterhoek en de provincie Gelderland. Ook richt het KWP3 zich op de behoeften van de eigen bewoners. De nieuwe woningbouw mag geen afbreuk doen aan de kwaliteiten van de kern en de omgeving.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich binnen deze regio zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners; (om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters

- en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen);
- een versnelling van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied;
- het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie;
- het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken;
- en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Toetsing

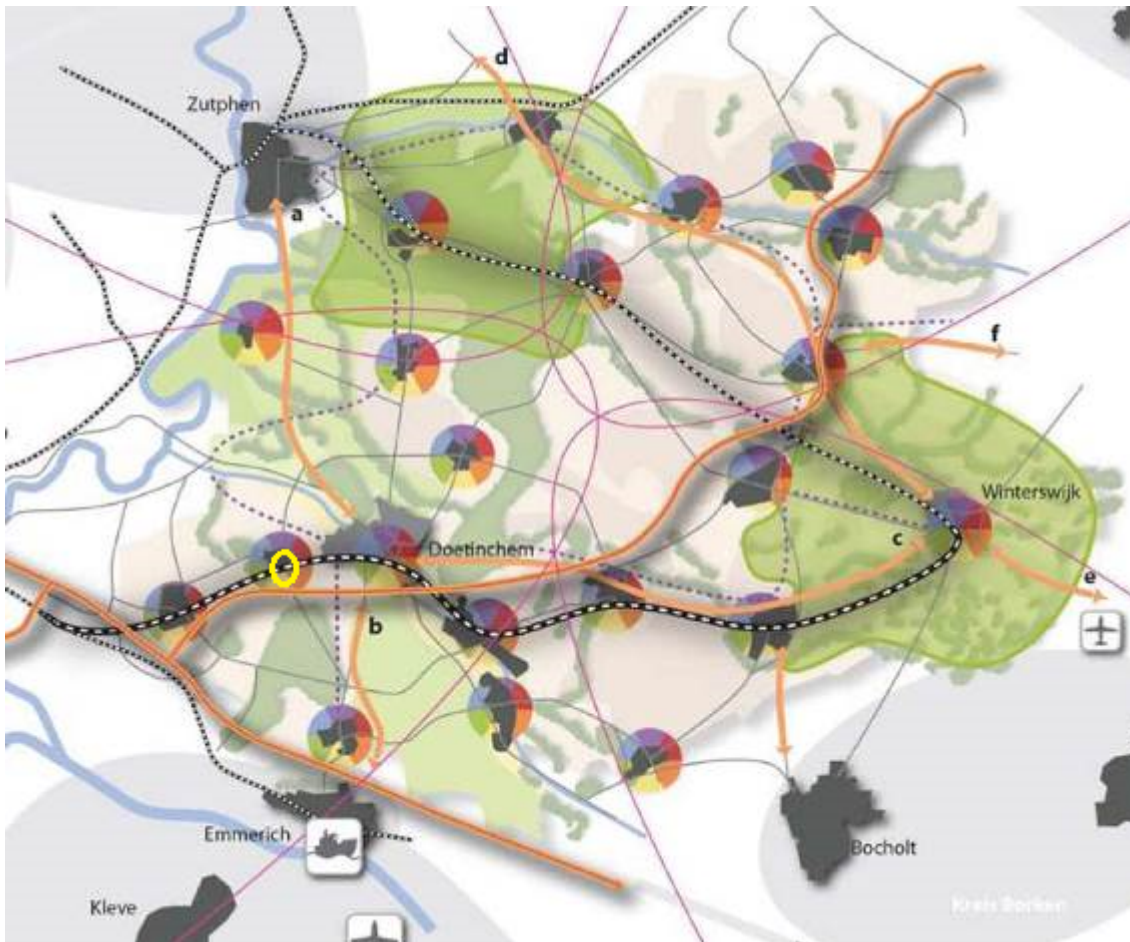
De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwstrategie van de gemeente Doetinchem en regionaal afgestemd met de regio Achterhoek. Met de herstructurering/transformatie binnen bestaand bebouwd gebied is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wordt leegstand en verpaupering tegengegaan en wordt voorzien in een actuele behoefte. Het initiatief is in overeenstemming met het Gelders Kwalitatief Woonbeleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004. Als basis voor ruimtelijk beleid zijn er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

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



Afbeelding 3.1 visiekaart (plangebied binnen gele ovaal)

De kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten in navolgende thema's weer.

Landschap

De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijkste identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staat hier ook verder beschreven. Onderhavig plangebied is op de landschapstypekaart gelegen binnen het landschapstype "Heideontginning". Gelet op de ligging binnen de bebouwde kom is het gestelde in de gewenste ontwikkelingen niet relevant.

Infrastructuur

Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is.

Dorpenlandschap

Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo,

Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Uift/Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding. Op de visiekaart is Wehl aangeduid als "Dorpen" waarvoor de doelstelling versterken eigen identiteit en kracht is vastgelegd. De kracht van het dorpenlandschap is de 'verscheidenheid in de eenheid'. Elke dorp heeft namelijk zijn eigen karakter en eigen identiteit.

Overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme enzovoort: deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin met de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon/-zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen en is in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

3.4.2 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. Voor Doetinchem betekent dit dat is ingestemd met een maximaal aantal woningen. In de gemeente Doetinchem mogen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen toegevoegd worden.

De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn, in de lokale woonagenda, verder uitgewerkt. De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is op 22 september 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Echter aangezien de doelen uit de lokale woonagenda nog niet zijn uitgewerkt voor Wehl is de Lokale woonagenda nog niet van toepassing op het plangebied.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin met de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon/-zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen. Met het plan is sprake van herstructurering (transformatie) binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Wehl. Op de locatie wordt in onbruik geraakte bebouwing op een bedrijfsperceel gesloopt. Met onderhavig initiatief wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige (zorg)woningen in de gemeente Doetinchem in het

algemeen en de kern Wehl in het bijzonder.

Met de herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt leegstand en verpaupering tegengegaan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 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;
- 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

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.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin met de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon-/zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen en is in overeenstemming met de uitgangspunten van de drie genoemde thema's. De Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente bevat verder geen specifieke voorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied.

3.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om onze duurzaamheidsambities te behalen.

Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert

bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

Toetsing

In het voorliggende bestemmingsplan heeft de gemeente waar mogelijk al rekening gehouden met de energieneutraliteitsambitie. Zo is het in alle bestemmingen toegestaan om op daken van gebouwen zonnepanelen en -collectoren te plaatsen. Dit kan vergunningsvrij als rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaarden. Het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren op monumenten is niet vergunningsvrij. Het realiseren van zonnepanelen op de grond is alleen toegestaan als er een omgevingsvergunning is aangevraagd. De gedachtegang is dat eerst het dak wordt gebruikt om zonnepanelen te realiseren en dat daarna eventueel nog zonnepanelen tot maximaal 20 m² op de grond gerealiseerd worden. Hiermee is de maximale oppervlakte maat op de grond voldoende. In het bestemmingsplan is geregeld dat de opgewekte duurzame energie zowel voor eigen gebruik als voor derden opgewekt mag worden.

3.5.3 Herziene woningbouwstrategie 2015

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

Met het voorontwerp bestemmingsplan "Parapluperziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2017" is in het najaar van 2016 het concrete beleidsvoornemen kenbaar gemaakt om de ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' in de diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente Doetinchem te schrappen. In 2018 is het plan overeenkomstig de Wro in procedure gegaan als ontwerpbestemmingsplan en uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Naar aanleiding van de herziene woningbouwstrategie 2015 was het nodig om de nu nog aanwezige onbenutte directe bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen uit te sluiten. De raad van de gemeente Doetinchem heeft hiervoor op 22 september 2016 een vervolgbesluit genomen, 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie'.

Met dit besluit worden in de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' directe bouwmogelijkheden geschrapt. Wel is er met het besluit in deze bestemmingen een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouder opgenomen voor het realiseren van nieuwe woningen. Op deze manier kan de gemeente het realiseren van nieuwe woningen binnen deze bestemmingen toch weer toe staan. Hiermee heeft de gemeente de regie over de bouw van nieuwe woningen, zoals dit beoogd is in de HWS.

Toetsing

In het besluit 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie' is voorliggende ontwikkeling opgenomen in een lijst met toegestane initiatieven. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Herziene woningbouwstrategie 2015.

3.5.4 Planologisch beleid 2011

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch beleid 2011. Het planologisch beleid vormt het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken. In de nota wordt beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Ook voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot nu toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen:

- ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis en bijbehorende bouwwerken alleen;
- de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden.

Daarnaast zijn een aantal relatief ondergeschikte bouwactiviteiten die voorheen als afwijking verleend kon worden, nu als 'bij recht' toegestane bouwactiviteiten opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld erkers, toegangspartijen en overkappingen in de voortuin van een woning. Verder zijn versoepelingen doorgevoerd voor:

- woonruimte in bijbehorende bouwwerken;
- overkappingen;
- erfafscheidingen;
- beroepen en bedrijven aan huis;
- mantelzorg.

Met het Planologisch beleid 2011 ligt er een vernieuwde basis voor omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid de basis voor nieuwe planontwikkelingen.

Toetsing

De uitgangspunten van het Planologisch Beleid 2011 zijn verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

3.5.5 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-ordenend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

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

Toetsing

In paragraaf 4.8 wordt nader op het aspect water ingegaan. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

3.5.6 Parkeervisie gemeente Doetinchem 2017-2020

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de parkeervisie gemeente Doetinchem 2017-2020 vastgesteld. De gemeente biedt voor haar eigen inwoners en bezoekers een aantrekkelijke binnenstad waarbij bereikbaarheid en parkeren belangrijke pijlers zijn. Het parkeren biedt in en rond de binnenstad van Doetinchem, in de kernen van Wehl en Gaanderen en in woongebieden en buitengebied ondersteuning aan de daar aanwezige functies (wonen, winkelen werken en recreëren). De parkeervisie is opgedeeld in 4 pijlers:

- parkeerlocatie en kwaliteit: alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
- doelgroep gericht: per locatie hebben specifieke parkeedersgroepen prioriteit. Binnenstad – werkers en publiek, woongebieden – bewoners en bezoek en op bedrijfsterreinen – medewerkers;
- flexibiliteit: de uitvoering van de werkzaamheden uit de Parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
- exploitatiebaarheid: de parkeereexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Als bijlage bij de parkeervisie is ook de nota Parkeernormen Auto en Fiets gemeente Doetinchem 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 automobilititeit 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, e.d. inzichtelijk maken.

Toetsing

In de nota Parkeernormen Auto en Fiets zijn de van toepassing zijnde parkeernormen opgenomen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.10.

3.5.7 Bestemming wonen en zorg

Het overheidsbeleid is er op gericht om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Dit beleid heeft effect op de woningmarkt en het zorgvastgoed. In toenemende mate wordt zorgvastgoed deels of geheel verhuurd als zelfstandige woningen. Het gebruik van de locatie sluit dan niet meer aan bij de bestemming (Maatschappelijk). Daarnaast krijgt de gemeente talrijke verzoeken van initiatiefnemers van woonzorgprojecten die graag hun plan willen realiseren, waarbij discussie ontstaat over het gebruik: 'Maatschappelijk' of 'Wonen'? Een heldere definitie van de bestemming 'Maatschappelijk' is derhalve gewenst. De gemeente had daarom de wens een versimpeling van de begrippen bij wonen en zorg, die past bij de huidige en verwachte ontwikkelingen op het terrein van wonen en zorg. In dat kader is op 17 januari 2018 het beleid 'Bestemming wonen en zorg' vastgesteld. Met het beleid wordt op basis van de aard van het gebouw en het soort zorg bepaald welke bestemming van toepassing is.

Toetsing

Met onderhavig initiatief worden woonzorgeenheden voor (jong) volwassenen met een (licht) verstandelijke beperking (autisme, 'moeilijker verstaanbaar gedrag' en sociaal emotionele problematiek) in de leeftijd van 18 jaar en ouder gecreëerd. De cliënten hebben een WLZ-indicatie (Wet langdurige zorg) of een beschikking Beschermd Wonen. De locatie levert 24-uurszorg, aangepast aan de behoefte van de cliënt. De zorginfrastructuur voldoet hiermee aan het beleid voor 'wonen en zorg'. Het plan met deze doelgroep valt onder de categorie 'Maatschappelijk'.

3.5.8 Kavelpaspoort Stationsomgeving Wehl

Een aantal jaren terug was er voor de stationsomgeving van Wehl één integraal plan. Dat plan betrof de herinrichting van de openbare ruimte en de herontwikkeling van de aanliggende kavels, waaronder het voormalige terrein van Agruniek. Dit plan is echter, ondanks ISV-subsidie niet tot uitvoering gekomen. Derhalve is in 2005 een nieuw plan voor de herinrichting van de openbare ruimte opgesteld. Voor de herontwikkeling van de aanliggende kavels zijn destijds geen concrete plannen gemaakt. De herontwikkeling hiervan is overgelaten aan particulieren. Om richting te geven aan particuliere initiatieven stelde de gemeente per kavel 'paspoorten' op. De kavelpaspoorten bevatten stedenbouwkundige richtlijnen voor de ontwikkeling van de kavels.

Onderhavig plangebied is opgenomen in Kavelpaspoort 'Stationsomgeving Wehl'. In het kavelpaspoort zijn de kenmerken waaronder de kwaliteiten van het gebied verwoord. In de bijbehorende visie is aangegeven dat de bestaande situatie geen recht doet aan de mogelijkheden die de stationsomgeving biedt. In de visie is een ontwerp voor de inrichting van de openbare orde verbeeld. Hierin is de herontwikkeling van het plangebied opgenomen. De uitgangspunten voor het ontwerp van het zorgcomplex zijn als volgt:

- verticale geleiding en parcelering;
- verwijzing naar het historische lint;
- kleinschalige bebouwing, waarvan de hoogte goed passend is binnen de omgeving;
- entree aan de straatzijde.

Toetsing

Het bouwplan is op maandag 8 oktober positief bevonden door de commissie welstand en monumenten.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon/-zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen. Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

Onderhavig initiatief kan worden gekwalificeerd als "de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De activiteit valt ruim beneden de gestelde drempelwaarde, waardoor geen sprake is van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit, wanneer deze onder de drempelwaarden zit, daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit wordt verricht;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

De kenmerken van het project

In de huidige situatie is de locatie bebouwd met een voormalig stationsgebouw, bedrijfswoning en een bedrijfshal. Het buitenterrein was in gebruik als opslagterrein. Deze situatie voldoet niet meer aan de eisen en ruimtevraag van de huidige tijd. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon/-zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen. Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied.

De plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Wehl. De locatie kan omschreven worden als een stedelijk gebied. Er liggen geen Vogelrichtlijn-, Habitatrichtlijn- of Natura 2000-gebieden in de directe omgeving van het plangebied.

De kenmerken van het potentiële effect

De omvang van het project ligt ver beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden. In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk is aangetoond dat voor deze ontwikkeling geen sprake is van negatieve effecten op het milieu.

Op grond van de kenmerken van het plan en de ligging, kan de realisatie van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon-/zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen in potentie de volgende effecten hebben:

- verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving;
- invloed op omliggende beschermde natuurgebieden.

Luchtkwaliteit

Met het plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats worden maximaal 22 woon-/zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen mogelijk gemaakt. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal daarmee beperkt toenemen, waardoor er geen sprake is van een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Beschermde natuurgebieden

Gezien de afstand van het plangebied tot de beschermde natuurgebieden is uitsluitend sprake van externe werking. Externe werking kan ontstaan door verstoring (licht en/of geluid) of door een toename van de stikstofdepositie. De afstand van het plangebied tot de natuurgebieden bedraagt meer dan 1 kilometer, waardoor effecten van een toename van bijvoorbeeld licht en geluid te verwaarlozen zijn.

Vermestende en/of verzurende effecten van een toename van stikstofdepositie zijn tot op grotere afstanden nog (juridisch) relevant. De realisatie van het bouwplan leidt tot emissies van stikstofoxiden (NOx) in de bouwfase én in de gebruiksfase. Stikstofemissies in de bouwfase vinden plaats door onder andere vrachtwagenbewegingen van het naar het plangebied en het gebruik van mobiele werktuigen. Stikstofemissies in de gebruiksfase kunnen opreden vanwege vervoersbewegingen van bewoners. Deze stikstofemissies kunnen leiden tot een toename van de depositie van stikstof in de omgeving. Echter, tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden liggen reeds woonwijken en wegen. Deze vormen een achtergrondverstoring op het Natura 2000-gebied. Hierdoor valt de verstoring als gevolg van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen weg tegen de achtergrondverstoring. Een negatief effect op Natura 2000-gebieden is daarom niet te verwachten.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de herstructurering binnen het plangebied kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan kan zonder m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem geschikt voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit houdt in dat uit onderzoek moet blijken dat er geen verontreiniging aanwezig is, of dat de eventueel aanwezige verontreiniging niet schadelijk is, of

welke maatregelen nodig zijn om de bodem geschikt te maken om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Toetsing

Verkennd bodemonderzoek

In verband met het voorgaande is er voor het plangebied in 2006 door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd in april 2008. Dit onderzoek is als Bijlage 1 bijgevoegd.

Het doel van het verkennend onderzoek, strategie voor een onverdachte locatie, is aan te tonen dat in de grond op de onderzoekslocatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in gehalten boven de achtergrondwaarde.

Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen. De bodem is voornamelijk opgebouwd uit zwak tot matig humeus, zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand. In de ondergrond bevindt zich plaatselijk een sterk zandige leemlaag. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging in de grond te verwachten. Wel zijn op het maaiveld enkele asbest verdachte golfplaten gevonden.

De zintuiglijk schone boven- en ondergrond is licht verontreinigd met PAK. De gehalten zijn hoger dan over het algemeen op verdachte locaties wordt aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de ontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrij komt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit danwel het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing

Actualiserend bodemonderzoek

Aangezien het verkennend bodemonderzoek van Econsultancy meer dan vijf jaar oud is heeft Kobessen Milieu in oktober 2012 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Voor het historisch onderzoek is verwezen naar het verkennend bodemonderzoek uit 2006.

Op basis van de resultaten van het onderzoek uit 2006 is de onderzoeksstrategie van een onverdachte locatie aangehouden. Bij het actualiseren van het onderzoek uit 2006 is slechts de bovengrond van de locatie bemonsterd en geanalyseerd. Het actualiserend onderzoek is als Bijlage 2 bijgevoegd.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn negen boringen geplaatst tot een maximale diepte van 1,2 m onder maaiveld. Een aantal boring is als resten of zwak puinhoudend beoordeeld. Verder zijn er zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die wijzen op een verontreiniging van de bodem. Op en onder het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek uit 2006 worden met het actualiserend onderzoek grotendeels bevestigd. Uit de onderzoeksresultaten is te concluderen dat eventuele activiteiten sinds 2006 geen verslechtering van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hebben veroorzaakt. De resultaten geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek en leveren geen belemmering op voor de voorgenomen herontwikkeling.

Een verkennend bodemonderzoek is over het algemeen 2 jaar geldig. Echter indien er na het onderzoek geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden wordt een 'houdbaarheidstermijn' van 5 jaar gehanteerd. Tussen het moment van uitvoeren van de bodemonderzoeken en nu, zijn de functies en het gebruik van de onderzochte gronden niet veranderd. Daarnaast hebben er geen

bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Daarom is er geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit niet langer geschikt is voor de beoogde functie.

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt na sloop van de bestaande opstallen een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN5725/NEN5740 en indien daar aanleiding voor bestaat de NEN5707, door een daarvoor erkend en gecertificeerd bedrijf.

Verder wordt ten behoeve van de voorgenomen sloop voorafgaand een asbestinventarisatie van de te slopen bebouwing door een daartoe (SCA 540) gecertificeerd bureau uitgevoerd. Hierbij wordt tevens een asbestinspectie uitgevoerd ten aanzien van de bodem rondom de te slopen bebouwing. Als uit het asbestinventarisatie/-inspectie onderzoek blijkt dat er daadwerkelijk asbestmateriaal in de bebouwing en/of op verharding/maaiveld aanwezig is, zal het aanwezige asbestmateriaal door een (SCA 530) gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf worden verwijderd. Opgemerkt wordt dat indien asbesthoudend materiaal wordt aangetroffen op onverhard terrein in dit geval een verkennend asbestonderzoek voor bodem uitgevoerd wordt (conform NEN 5707).

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen zoals aangegeven in de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh is bepaald welke mate van geluidsbelasting is toegestaan. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de nieuwe woonruimtes, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

In januari 2019 is door Buro Ontwerp & Omgeving een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai⁵ uitgevoerd met als doel de geluidsbelasting als gevolg van het weg- en railverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en zorgeenheden te bepalen. Het onderzoek is als Bijlage 3 bij deze toelichting bijgevoegd.

Wegverkeerslawaai

Voor de wegen binnen de bebouwde kom van Wehl geldt een 30 km/uur-regime. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) kennen deze wegen geen onderzoekszone en zijn de bepalingen van de Wet geluidhinder niet van toepassing. Echter, gezien de verkeersintensiteit en de aanwezigheid van een klinkerverharding op de Stationsstraat, kunnen hoge geluidsbelastingen op het bouwplan optreden. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het gewenst om bij het verlenen van vrijstellingen of het vaststellen van bestemmingsplannen de gevelbelasting van niet-zoneringsplichtige wegverkeerslawaai inzichtelijk te maken.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer maximaal 60 dB is en dat de Stationsstraat de maatgevende weg is. Hiermee wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder van 63 dB, hoewel die dus wettelijk niet aan de orde is.

Gezien de hoge geluidsbelastingen dient te worden nagegaan of de karakteristieke geluidwering van de gevels en daken ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten voldoet aan de hiervoor gestelde eisen in het Bouwbesluit. Het geluidsniveau in deze ruimten dient maximaal 33 dB te zijn.

Railverkeerslawaai

De nieuwe woningen liggen binnen de zone van de spoorlijn Zevenaar - Winterswijk. Voor deze geluidsbron moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidshinder op de nieuwe woningen. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 60 dB. Bij het woonzorggebouw wordt daarmee de

voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. Echter de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 68 dB wordt niet overschreden. Bij de drie grondgebonden woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid kan de gemeente Doetinchem een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 60 dB afkomstig van de spoorlijn Zevenaar – Winterswijk. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar uit het oogpunt van geluid. Voor de woon- zorgeenheden wordt een procedure hogere grenswaarden doorlopen, parallel aan de procedure van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijk situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarden voor PM₁₀. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM₁₀ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarde ligt. Plannen die in 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet langer getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens is in de AMvB-NIBM vastgelegd bij 3% van de grenswaarden van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 ug/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin met de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon/-zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen. De woon/-zorgeenheden kunnen in relatie tot de NIBM regeling gelijk worden gesteld met reguliere woningen. Voor woningen geldt dat een bouwplan met minder dan 1.500 niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit⁶ (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2016 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2016, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het woon-zorgcomplex ligt op circa 300 m afstand van de provinciale weg N815. Zoals eerder aangegeven vindt er echter geen overschrijding van de grenswaarden plaats.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.5 Externe Veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen; de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Hierbij wordt gekeken naar de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico wordt uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in een keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de affectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is

afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten, namelijk (zorg)woningen. Om te bepalen waar er zich stationaire en mobiele bronnen bevinden, is de risicokaart Nederland geraadpleegd. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart met daarop aangegeven het plangebied.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 4.1 uitsnede risicokaart

Ten oosten van de locatie ligt een buisleiding. Deze hogedruk aardgasleiding betreft de A-523, heeft een druk van 47,99 bar en een diameter van 1.219 mm. Met betrekking tot het plaatsgebonden risico geldt voor de aanwezige buisleiding dat er geen 10-6 contour aanwezig is. Het plangebied bevindt zich op circa 800 meter afstand van de leiding. Het invloedsgebied van de deze buisleiding bedraagt 540 m. Een nadere onderbouwing kan daarom achterwege blijven. Over spoortracé Zevenaar - Winterswijk vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.6 Bedrijvigheid en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in dat wordt voorkomen dat er voorzienbare hinder ontstaat. Deze hinder ontstaat wanneer bedrijvigheid en woningen zich niet op een verantwoorde afstand van elkaar bevinden. Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet enerzijds rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Na een inventarisatie van de aanwezige bedrijven is aan de hand van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In deze VNG publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijvigheid. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegende agrarische en andere bedrijvigheid kan als een gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van een nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Typering omgeving plangebied

Het perceel ten noorden van het plangebied (Diepenbroekstraat 2) is bestemd als 'Bedrijf'. Het naastgelegen perceel, dat ook grenst aan het plangebied (Diepenbroekstraat 4), is bestemd als Maatschappelijk. Beide percelen zijn echter in de huidige situatie enkel in gebruik als woonperceel. Het perceel ten noordwesten van het plangebied (Stationsstraat 26) is bestemd als 'Bedrijf'. Ter plaatse vindt echter geen bedrijvigheid plaats. De huidige functie kan worden omschreven als jeugdzorg met verblijfsaccommodatie. Op enige afstand ten oosten van het plangebied zijn de gronden aan de Nijverheidsweg bestemd als 'Bedrijventerrein' waar bedrijven in de milieucategorie tot 3.2, in de specifieke vorm van detailhandel, zijn toegestaan. Verder zijn er in de directe omgeving diverse percelen bestemd als 'Wonen'. Hierdoor is sprake van een menging van bedrijven en wonen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied kan daarom getypeerd worden als een gemengd gebied.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De (zorg)woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende milieuhinderveroorzakende functies:

Adres	Functie
Diepenbroekstraat 2	bedrijf in categorie 1 en 2
Diepenbroekstraat 4	clubgebouw
Stationsstraat 26	bedrijf in categorie 1 en 2
Bedrijvigheid Nijverheidsweg	bedrijf in categorie maximaal 3.1

VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functies:

Functie	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
bedrijf in categorie 2	bedrijf in categorie 2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30	10
clubgebouw	buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	30	30
bedrijf in categorie 3.1	bedrijf in categorie 3.1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	50	23

Voorgaand zijn de aanbevolen hindercontouren voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar weergegeven voor wat betreft hun afstand tot een rustige woonwijk en rustig buitengebied.

De werkelijke afstand is gemeten tussen enerzijds de grens van de milieubelastende activiteit en anderzijds de dichtstbijzijnde beoogde gevel van de milieuhindergevoelige objecten.

Diepenbroekstraat 2 en Stationsstraat 26

Uit voorgaande tabel blijkt dat de richtafstand voor de bedrijvigheid aan de Diepenbroekstraat 2 en Stationsstraat 26 ten opzichte van het plangebied niet wordt gehaald. De omgeving van het plangebied kan echter worden getypeerd als een gemengd gebied waardoor de richtafstand met één stap kan worden verminderd tot 10 m. Verder is er momenteel geen sprake van bedrijfsactiviteiten, maar enkel van bewoning. De afstand tussen de beoogde ontwikkeling en de bestemmingen aan de Diepenbroekstraat 2 en Stationsstraat 26 is daarmee voldoende groot.

Bedrijvigheid Nijverheidsweg

Binnen de richtafstand van 50 m is 'Keuken en badkamerstudio Wehl' aan de Nijverheidsweg 2 gelegen. Een dergelijke functie kan worden gezien als een bedrijf uit de categorie 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten' waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. De omgeving van het plangebied kan echter worden getypeerd als een gemengd gebied, waardoor de richtafstand met één stap kan worden verminderd tot 10 m. De afstand tussen de beoogde ontwikkeling en de bedrijvigheid aan de Nijverheidsweg is daarmee voldoende groot.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid en milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.7 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Toetsing

Door Staring Advies is in augustus 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁷. Het onderzoek is als Bijlage 4 bij onderhavige toelichting opgenomen. Uit de resultaten van de quickscan blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen, huismus en steenmarter. In oktober 2013 is het geadviseerde aanvullend onderzoek⁸ uitgevoerd door Staring Advies. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de genoemde soorten niet voorkomen en dat de bebouwing gesloopt mag worden.

Het onderzoek is als Bijlage 5 opgenomen bij onderhavige toelichting. Gezien de tijdstippen van uitvoering van het nader onderzoek is in 2018 een aanvullend onderzoek naar vleermuis, huismus en steenmarter uitgevoerd⁹. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijken geen bezwaren voor het voorgenomen initiatief.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.8 Water

4.8.1 Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

- 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.

4.8.2 Watertoetstabel

Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin met de bouw van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 22 woon/-zorgeenheden en drie aaneengesloten woningen. Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling zal de oude bebouwing worden gesloopt en zal de bestaande bebouwing worden verwijderd. Ten behoeve van de ontwikkelingen op de locatie Stationsstraat 29 te Wehl is door Kobessen milieu¹⁰ in 2011 de watertoets van het Waterschap Rijn en IJssel doorlopen. Het onderzoek is als Bijlage 7 opgenomen bij onderhavige toelichting. Hierbij wordt opgemerkt dat de in Bijlage 7 opgenomen watertoets deels is verouderd (waaronder het schetsplan). Echter de uitkomsten van de watertoets zijn voldoende actueel om gebruikt te worden in onderhavige beoordeling.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
-------	------------	----------	-------------

Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1

Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Algemeen

Het verhard oppervlak zal in de toekomstige situatie nauwelijks toenemen. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Hemelwater afkomstig van de nieuw te bouwen gebouwen wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

Hemelwater afkomstig van de nieuw te realiseren verharding zal daarom, voor zover mogelijk, worden geïnfiltreerd in de bodem. De ondergrond in Wehl is geschikt om te infiltreren. Echter tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw wordt de locatiespecifieke k-waarde van de bodem ter plaatse bepaald. Ten aanzien van de positionering en dimensionering van het infiltratiesysteem wordt aangesloten op het 'Programma van Eisen inzake aanleg infiltratievoorzieningen' zoals is opgesteld door de gemeente Doetinchem. Indien nodig zullen aanvullende maatregelen worden getroffen om de infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken. Geadviseerd wordt om bij de keuze van de uiteindelijke infiltratievoorziening in overleg te treden met het Waterschap Rijn en IJssel.

Ten aanzien van het, aan de zuidzijde van het plangebied, gelegen overstortriool zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente Doetinchem specifieke afspraken gemaakt ten aanzien van de diepte, bereikbaarheid, afstand tot de bebouwing en het verleggen hiervan. Deze uitgangspunten betreffen de randvoorwaarden voor het verleggen van het riool.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In aanvulling hierop dient op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Cultuurhistorie en monumenten

De in de stationsomgeving aanwezige stoomtimmerfabriek met aangrenzend woonhuis is aangewezen als rijksmonument en het silogebouw als gemeentelijk monument. In het plangebied bevinden zich geen gebouwen met cultuurhistorische waarden. Evenmin zijn er panden aangewezen als MIP-object (uit het Monumenten Inventarisatie Project).

Het plangebied is onderdeel van een historische lintstructuur en de stationsomgeving. Langs het lint ligt gevarieerde bebouwing, veelal bestaande uit aaneengesloten woningen en voormalige boerderijen. Het

woon/-zorgcomplex wordt één van de beeldbepalend gebouwen van de stationsomgeving. Voor wat betreft aard en schaal is daarom gekozen voor een pakhuis uitstraling om aan te sluiten op de voormalige functies in de stationsomgeving te weten het silogebouw en de stoomtimmerfabriek op de historische structuur van Wehl (het lint) en op het appartementencomplex aan de Stationsstraat 28-04 t/m 28-15 (locatie Agruniek) dat ook is ontworpen op basis van de stedenbouwkundige richtlijnen uit het Kavelpaspoort stationsomgeving Wehl. Om het gebouw meer rust te geven en om aan te sluiten bij de stedenbouwkundige visie in het kavelpaspoort van de Stationsomgeving is sprake van 3 bouwlagen. De woningen, met hun entree aan de straatzijde, sluiten door een variatie in de kaprichting, vorm van de bouwmasa en het kleurgebruik aan op het beeld van kleinschalige gevarieerde bebouwing. De nieuwbouw verwijst naar, en begeleidt het historische lint dat het noordelijke deel van de Stationsstraat en de Doetinchemseweg samen van oudsher vormen. De uitstraling van de bebouwing, de inrichting van het omliggende terrein en het groen is passend bij de plek van het plangebied in de ruimtelijke structuur van het dorp. Het bouwplan past daarmee binnen deze karakteristiek en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het historische lint.

Archeologie

In oktober 2011 is door Synthegra een bureau en inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek¹¹ uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 8 bij deze toelichting bijgevoegd. In onderstaande tabel wordt de specifieke archeologische verwachting voor het plangebied weergegeven.

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
laat-paleolithicum – mesolithicum	hoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	In de bovengrond van de podzolbodem, afgedekt door een plaggendeck
neolithicum – vroege middeleeuwen	hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen, waterputten, afvalkuilen	In de podzolbodem tot diep in de C-horizont, afgedekt door een plaggendeck
late middeleeuwen – nieuwe tijd	middelhoog		vanaf maaiveld in het aanwezige plaggendeck tot diep in de C-horizont

Tabel 4.2 Archeologische verwachting per periode

Veldonderzoek

De natuurlijke veldpodzolgrond die onder het enkeerddek werd verwacht is niet aangetroffen en is waarschijnlijk door verploeging opgenomen in het enkeerddek. Aangezien de bodem is verstoord, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan. Daarnaast zijn er geen indicatoren aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een vuursteenvindplaats. De hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum is daarom naar laag worden bijgesteld.

Tijdens het booronderzoek zijn voornamelijk aardewerkresten en 1 grondspoor aangetroffen die dateren in 9e-14e eeuw. Gezien de datering van de vondsten, lijkt het erop dat de vindplaats uit de late bronstijd, die ten zuiden van het plangebied is aangetroffen, zich waarschijnlijk niet uitstrekt tot in het huidige plangebied. In het grootste deel van het plangebied is een intacte enkeerdgrond aangetroffen, die over het algemeen direct op de C-horizont rust. Een opgeboord stukje dakpan aardewerk is ongeveer aangetroffen ter plekke van de voormalige bebouwing uit de 20e eeuw en wordt daarom in deze periode gedateerd. Op grond van het aangetroffen aardewerk en de mogelijk beperkte versterking van de

ondergrond door de huidige bebouwing wordt er binnen het gehele plangebied een vindplaats uit vroege tot en met de late middeleeuwen verwacht. Daarom wordt de hoge verwachting voor vindplaatsen uit het neolithicum tot en met de Romeinse tijd bijgesteld naar laag. De hoge verwachting voor vindplaatsen uit de vroege middeleeuwen wordt gehandhaafd en de middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de late middeleeuwen wordt bijgesteld naar hoog. De middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de nieuwe tijd wordt op grond van het recente 20e eeuwse karakter van de bebouwing en het feit dat de bebouwing is gesloopt naar laag bijgesteld. Op grond van de resultaten van het onderzoek is een vervolgonderzoek geadviseerd.

Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven

Vanwege de uitkomsten van het eerder uitgevoerde onderzoek is in november 2011 een Programma van Eisen (zie Bijlage 9) opgesteld waarna in april 2013 een proefsleuvenonderzoek¹² is uitgevoerd (zie Bijlage 10). Tijdens het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat ondanks de aanwezigheid van een intacte bodemopbouw slechts twee archeologisch relevante sporen binnen het plangebied aanwezig waren. Het vondstloze karakter van de sporen maakt een datering ervan niet mogelijk. In tegenstelling tot de hoge verwachting voor het aantreffen van veel vondsten zijn slechts twee fragmenten aardewerk aangetroffen afkomstig uit het boven het archeologisch niveau gelegen dek. Van de scherven kan één fragment in de late ijzertijd worden gedateerd. Het andere exemplaar dateert uit de late middeleeuwen. De aangetroffen archeologische resten zijn niet behoudenswaardig.

Op grond van deze resultaten wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen bij bodemverstorende activiteiten. Gelet op de resultaten is de archeologische dubbelbestemming vervallen.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie woningen (koop, tussen/hoek) en maximaal 22 appartementen (huur, etage, midden/goedkoop) op een locatie waar in de huidige situatie bedrijfsbebouwing aanwezig is. Op grond van de kengetallen uit de CROW 2012 is voor de situatie weinig stedelijk, schil centrum berekend wat de verkeerstoename is. De realisatie van de nieuwe woningen in het plangebied zorgen voor onderstaande verkeersaantrekkende werking.

	Functiebeschrijving conform CROW	Maximale verkeersgeneratie (per woning)	Totale maximale verkeersgeneratie
Toekomstige situatie	koop, tussen/hoek huur, etage midden/goedkoop	3*7,7 22*4,5	23,1 (23) 99 (99)

Dit aantal verkeersbewegingen leidt niet tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied, aangezien de huidige functie in het plangebied eveneens voor verkeersbewegingen zorgt. De bestaande ontsluitingsweg in de omgeving van het plangebied (Stationsstraat) heeft voldoende (rest)capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

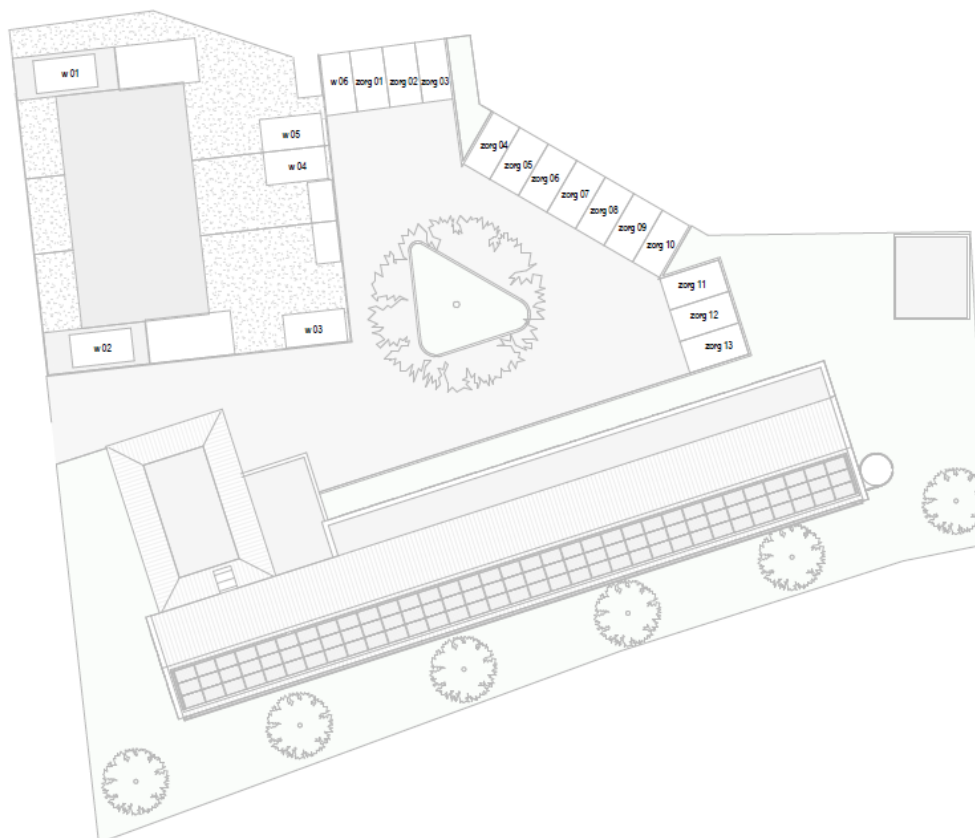
Parkeren

Op 11 november 2018 heeft de gemeenteraad de parapluherziening Parkeren -2018 vastgesteld. Door de gemeente Doetinchem is aangegeven¹³ dat voor onderhavig initiatief als parkeernorm 1,9 voor de woningen en 0,6 per zorgeenheid voor het woon-zorgcomplex kan worden aangehouden. In navolgende

tabel is de toekomstige parkeerbehoefte weergegeven.

	Functiebeschrijving conform CROW	Parkeernorm	Totale parkeerbehoefte
Toekomstige situatie	woningen woon-zorgeenheid	3*1,9 22*0,6	5,7 (6) 13,2 (13)

Op onderstaande afbeelding staan de 6 parkeerplaatsen voor de woningen en de 13 parkeerplaatsen voor de woon-zorgeenheden weergegeven.



Met de 19 parkeerplaatsen is voldoende ruimte gereserveerd voor parkeren op eigen terrein.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit de aspecten verkeer en parkeren er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.11 Trillingshinder

Algemeen

In Nederland bestaat tot op heden geen wet voor het voorkomen van hinder door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarin de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is voorgeschreven.

Toetsing

Voor het project zijn geen afwijkende trillingseisen opgegeven. Optredende trillingen dienen derhalve

te worden beoordeeld aan de hand van de in Nederland gebruikelijke SBR-richtlijn Trillingen – deel B: 'Trillingshinder voor personen in gebouwen', uitgave 2002 (revisie 2006). Om de mogelijke trillingshinder van treinverkeer op onderhavig initiatief te beoordelen is in september 2019 door DGMR een onderzoek naar spoortrillingen¹⁴ uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 11 opgenomen. Ten behoeve van het onderzoek zijn in het plangebied op drie posities trillingsmetingen uitgevoerd. De meetsystemen hebben de maximale trillingssterkte V_{top} en de voor trillinghinder maatgevende effectieve trillingssterkte V_{eff} gemeten waarna de data van 'valse' metingen is opgeschoond. Vervolgens is van een aantal treinpassages de gegevens opgeslagen. Op basis van deze data is per treinpassage een overdracht van bodem naar gebouw bepaald. Vervolgens is een rekenmodel opgesteld om de te verwachten trillingssterkten in de toekomstige bebouwing te bepalen, in zowel de verticale alsook de maatgevende horizontale richting.

Uit het onderzoek is gebleken dat de drie rijwoningen, op de huidige geprojecteerde locatie, voldoen aan de SBR-B en zonder verdere maatregelen gebouwd kunnen worden. Het woon-zorgcomplex voldoet niet aan de SBR-B. De verwachte vloertrillingen zijn in de verticale richting hoger dan de streefwaarde geldend voor de nachtperiode (23-7 u). Door het complex op minstens 20 meter van het spoor te realiseren of door maatregelen te nemen is trillingshinder te voorkomen. Aangezien het verplaatsen van het complex geen optie is zullen er maatregelen worden getroffen.

Conclusie

Het aspect trillingshinder vormt na het nemen van maatregelen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.12 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen. In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding. Voorafgaand aan de werkzaamheden binnen het plangebied zal een melding bij het KLIC¹⁵ en de gemeente Doetinchem moeten worden gedaan om inzicht te krijgen in de mogelijk aanwezige transportbuizen, kabels en leidingen.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Door de gemeente Doetinchem is een quickscan naar mogelijke planschade uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan wordt geen planschade verwacht. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is in dat geval niet noodzakelijk.

Voor de exploitatie van het zorgcomplex heeft de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten met een zorgpartij voor de duur van 10 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met 5 jaar.

De financiële haalbaarheid van het plan wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Eindnoten

1. Wet voor langdurige zorg
2. Provincie Gelderland, Monitor Wonen-Zorg 2016. Factsheet 2016.
3. Econsultancy, verkennend bodemonderzoek. Rapport: 06032186; d.d.13 april 2006.
4. Kobessen Milieu, actualiserend bodemonderzoek. Projectnummer: P1937.03; d.d. 30 oktober 2012.
5. Buro Ontwerp en Omgeving akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï. Projectnummer: 2727.01; d.d. 10-01-2019
6. <https://www.nsl-monitoring.nl>
7. Stichting Staring Advies, quickscan natuurtoets. Projectnummer 1747, rapportnummer 1197; d.d. 26 augustus 2011.
8. Stichting Staring Advies, aanvullend natuuronderzoek. Projectnummer 1982, rapportnummer 1330; d.d. oktober 2013.
9. Stichting Staring Advies, aanvullend onderzoek. Projectnummer 3242, rapportnummer 1897; d.d. oktober 2018.
10. Kobessen milieu watertoets Waterschap Rijn en IJssel. Projectnummer: P1937.01, d.d. 19 augustus 2011.
11. Synthegra, bureau en inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. Rapport S110188; d.d. 4 oktober 2011.
12. Sythegra inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven. Projectnummer: S1300025; d.d. 05-04-2013.
13. Gemeente Doetinchem, Nota Parkeernormen Auto- en Fiets., d.d. 8 juni 2017
14. DGMR, onderzoek invloed trillingen treinverkeer op nieuwbouwlocatie Stationsstraat Wehl. Projectnummer 1747, rapportnummer B.2019.0909.00.001; d.d. 4 september 2019.
15. KLIC staat voor Kabels en Leidingen Informatie Centrum.

