

**Rozengardseveld 2004 I e wijziging (Tollensstraat
18-24)**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	11
2.2 Ontwikkelingen	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Bodem	19
4.3 Akoestiek	20
4.4 Lucht	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Bedrijvigheid	21
4.7 Flora en fauna	21
4.8 Water	23
4.9 Cultuurhistorie	25
4.10 Verkeer en parkeren	27
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 6 Procedure	31
Bijlagen	33
Bijlage 1 Relevante voorschriften bestemmingsplan Rozengaardseveld 2004	34
Bijlage 2 Relevante voorschriften parapluherziening planologisch beleid 011	35
Bijlage 3 Bodemonderzoek	36
Bijlage 4 Natuurtoets	37

Bijlage 5	Archeologisch bureauonderzoek	38
Bijlage 6	Archeologisch proefsleuvenonderzoek	39
Regels		41

12	1. Inleiding	12
13	2. Bestemmingsplan	13
14	3. Uitvoeringsvoornemens	14

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende plan is een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) van het bestemmingsplan Rozengaardseveld 2004 (vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 15 december 2005 en goedgekeurd door GS op 21-03-2006).

Dit plan beoogt de planologische basis te leggen voor de bouw van twee vrijstaande woningen op de locatie van een voormalige school op het perceel Tollensstraat 18 en 24 in Doetinchem.

Het voormalige schoolgebouw is volgens de huidige maatstaven verouderd en is niet geschikt meer om als zodanig in de toekomst te worden gebruikt. Daarom is besloten het gebouw af te breken. In het verleden is in het schoolgebouw de Openbare Lagere School Rozengaarde gevestigd geweest. Daarna is het gebouw nog een aantal jaren in gebruik geweest als een dependance van de Beatrixschool (speciaal onderwijs).

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Tollensstraat in de wijk Rozengaardseveld op enige kilometers ten noordoosten van het stadscentrum. De locatie ligt vlak ten noorden van de J.F. Kennedylaan. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Tollensstraat en wordt aan de west-, oost- en zuidzijde begrensd naast woonpercelen. Aan de noordzijde van de Tollensstraat liggen scholen, te weten een vestiging van de Praktijkschool Rozengaarde en van het St. Ludgercollege (school voor middelbaar onderwijs). De woningen in de omgeving van het plangebied bestaan uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen.

De luchtfoto's hieronder geven een indruk van de bestaande situatie van het plangebied. De eerste foto geeft het plangebied en de directe omgeving weer. De tweede foto geeft een beeld van de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving.



Plangebied (rode contour) met bestaande bebouwing (bron: Google Earth)



Luchtfoto van het plangebied (binnen rode cirkel) en omgeving (bron: Google Earth)

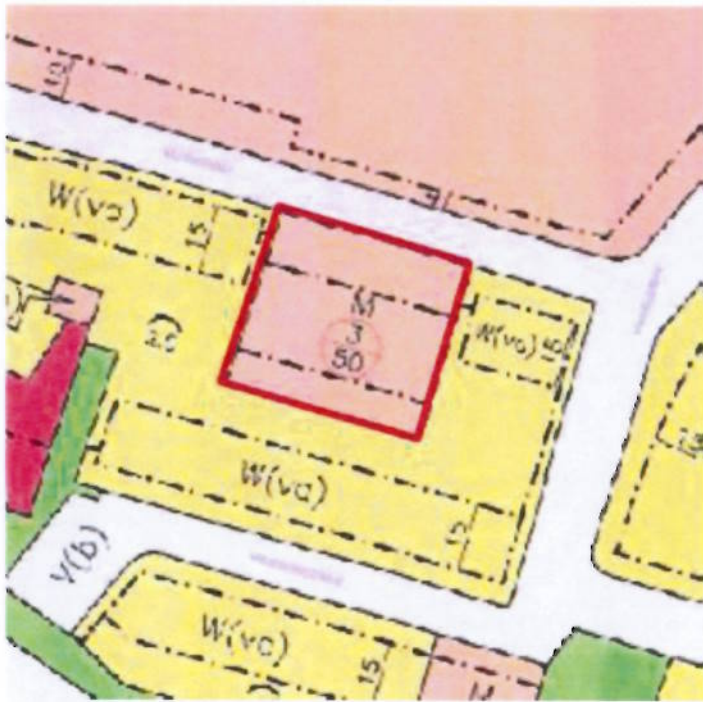
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plan Rozengaardseveld 2004 1e wijziging (Tollensstraat 18-24) gelden op dit moment drie bestemmingsplannen:

- Rozengaardseveld 2004, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 15 december 2005 en goedgekeurd door GS op 21-03-2006;
- Parapluherziening Planologisch beleid 2011 (bijgebouwenregeling c.a.), vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 30 juni 2011;
- Parapluherziening seksinrichtingen gemeente Doetinchem (geldt niet in voormalig Wehl), vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 13 november 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 januari 2004.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Rozengaardseveld 2004 heeft het terrein van de school de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden -M-' (artikel 11).

Hieronder staat een uitsnede van de verbeelding van dat bestemmingsplan. Het te bebouwen perceel is daarop voorzien van een contour.



Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan met plangebied

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 *Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur*

De wijk Rozengaardseveld, waar de Tollensstraat nu deel van uitmaakt, heeft zich ontwikkeld vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw. Vóór de aanleg van de wijk lagen in het gebied kleine tuin- en landbouwbedrijven. De bebouwing, bestaande uit clusters van woningen en kleine bedrijfjes, lag geconcentreerd langs de uitgaande wegen, zoals de Rozengaardseweg. De Tollensstraat bestond toen al en aan de zuidzijde van die straat lag reeds een aantal kleine woningen. In de vijftiger jaren van de vorige eeuw is ook het houten gebouw van de huidige Praktijkschool Rozengarde aan de noordzijde van de straat tot stand gekomen.

De wijk Rozengaardseveld bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Twee van de belangrijkste scholen in de wijk, te weten de Praktijkschool Rozengarde en een vestiging van het St. Ludgercollege, liggen in de directe nabijheid van het plangebied.



De bestaande situatie op het perceel met het schoolgebouw op de achtergrond (bron: Google Earth streetview)

2.2 *Ontwikkelingen*

Het plangebied aan de zuidzijde van de Tollensstraat wordt aan de west-, oost- en zuidzijde begrensd door woningen en tuinen. De belendende woningen bestaan uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. De meeste van deze woningen zijn van oudere datum en gebouwd in de periode vóór 1960. De foto's die in dit hoofdstuk zijn opgenomen geven een beeld van de bebouwing van de Tollensstraat.



Praktijkschool Rozengarde (met deel houtbouw) op de voorgrond en St Ludgercollege op de achtergrond (bron: Google Earth streetview)

De twee geplande woningen dienen op een zorgvuldige wijze in de bestaande omgeving te worden ingepast. Om die inpassing te bereiken zijn een aantal stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden gedefinieerd. Die randvoorwaarden zijn gebaseerd op het ruimtelijke kader van het vigerende bestemmingsplan en het welstandsbeleid dat voor het betreffende deel van de gemeente geldt.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor de inpassing van het bouwplan gelden zijn de volgende:

Ligging op het perceel

Rooilijn

Overgang (midden) tussen de rooilijnen van de woningen op de beide aanliggende percelen.

Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens

Minimaal 3 meter

Afstand tot hoofdgebouw / woonfunctie tot achterste perceelsgrens

Minimaal 8 meter.

Vormgeving

Hoogte

Maximaal twee lagen en een kap. Een plat dak mag.

Goothoogte: maximaal 6 meter.

Bouwhoogte: maximaal 10 meter.

Bescheiden

De nieuwbouw moet aan de zijde van de Tollensstraat bescheiden ogen, passend in de bestaande rij woningen: geen grootse villa (zoals een notariswoning). Dat geldt ook voor de detaillering.

Traditioneel en eigentijds

De nieuwbouw hoeft niet 'modern' (of wat de meeste mensen met modern associëren) te zijn, maar is wel eigentijds. Nieuwbouw vindt plaats in het nu. Historie mag inspiratiebron zijn, maar historiserend bouwen past niet in het beeld.

Eenvoudig hoofdvolume

Helder, enkelvoudig hoofdvolume.

Eventuele aanbouwen / bij het hoofdgebouw horende gebouwen doen daaraan geen afbreuk.

Materialen

Staat vrij, maar moet passen bij traditionele vormgeving.

Metselwerk en/of houtskeletbouw (zie ook deel Praktijkschool aan de overzijde van de Tollensstraat, zoals afgebeeld op de foto op de volgende bladzijde) liggen voor de hand.

Duurzaam

Duurzame materialen.

Energiezuinig: energielabel A of beter.

Levensloopbestendig

Alle woonfuncties moeten op de begane grond zijn te situeren zonder ingrijpende aanpassingen van de woning.

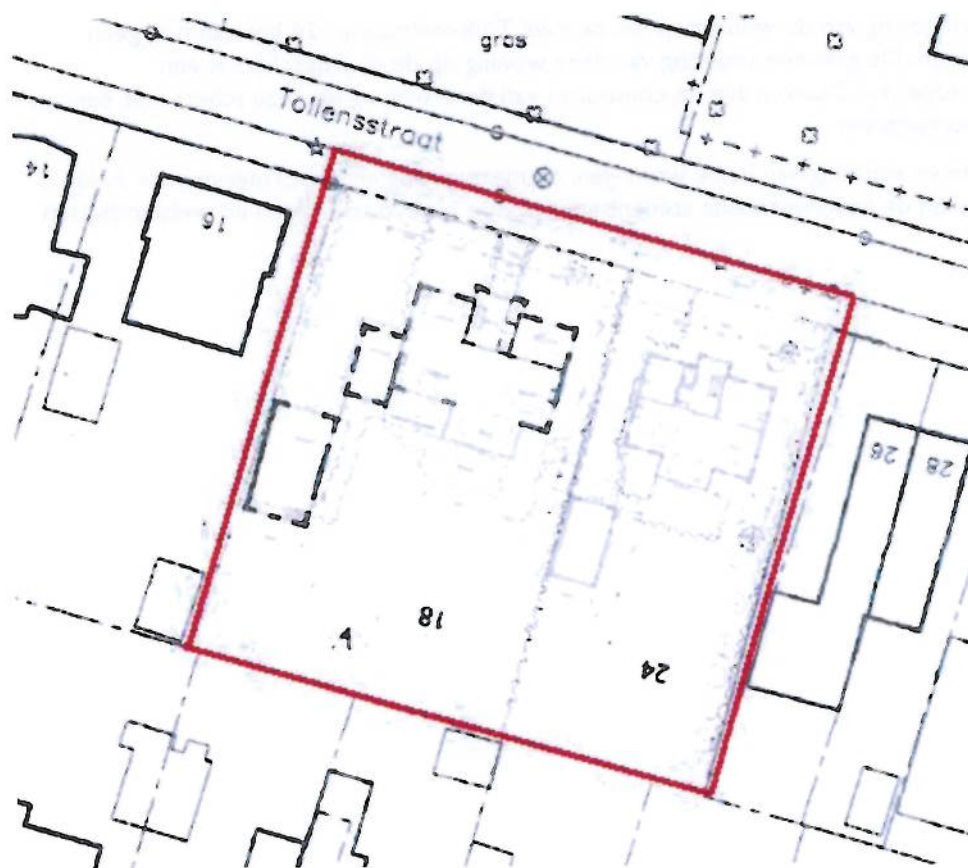
Algemeen

Van deze stedenbouwkundige voorwaarden kan worden afgeweken, mits de initiatiefnemer duidelijk kan maken dat het afwijkende plan op overtuigende wijze bijdraagt aan de toename van de ruimtelijke kwaliteit.



Bebouwing langs de zuidzijde van de Tollensstraat (bron: Google Earth streetview)

Hieronder is een schets opgenomen van de mogelijke situering van beide woningen op het perceel. Verder staat er een architectonische impressie van de geplande woning op het perceel Tollensstraat nr. 18. De weergegeven schets voldoet aan de voor deze locatie geldende welstandseisen en is bij een mandaat zitting van de betreffende welstandsarchitect akkoord bevonden.



Mogelijke situering van beide woningen in het plangebied



Architectonische impressie nieuwe woning Tollensstraat 18

Uit de schets blijkt dat voor het ontwerp van de bedoelde woning gekozen is voor een klassieke vormgeving. De woning bestaat uit een aantal geschakelde bouwmassa's. Er is een duidelijk onderscheid in maatvoering van de hoofd- en de bijmassa's. Alle delen van de woning zijn voorzien van een kap. De muren worden gebouwd of bekleed met baksteen.

Over de vormgeving van de woning op het perceel Tollensstraat nr. 24 bestaan nog geen concrete ideeën. De gekozen situering van deze woning op de situatieschets is een voorlopige/mogelijke. Daarom zijn de contouren van deze woning op deze schets met een grijze tint weergegeven.

Bij de definitieve situering van beide woningen, de maatvoering en de vormgeving van beide woningen zullen de bovenvermelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en welstandseisen leidend zijn.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

In artikel 20 van het vigerende bestemmingsplan Rozengaardseveld 2004 is een wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 Wro opgenomen die het College van Burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft om de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden -M-' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden -W'.

In lid 4 van artikel 20 zijn de voorwaarden vermeld waaraan bij die bestemmingswijziging voldaan moet worden

- de bouw- en gebruiksvoorschriften in artikel 4 (woondoeleinden) zijn van overeenkomstige toepassing;
- elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen de betreffende bestemming te bevatten;
- de omliggende bestemmingen, niet zijnde woonbestemming, mogen niet door de te introduceren bestemming worden belemmerd.

De beide vrijstaande woningen dienen te passen binnen de regels van artikel 4 Woondoeleinden -W- van het vigerende bestemmingsplan. Deze regels zijn aangepast in artikel 4 van het bestemmingsplan Parapluherziening Planologisch Beleid 2011.

De belangrijkste regels van de Parapluherziening Planologisch Beleid 2011 die het ruimtelijke kader vormen voor het bouwplan worden hier vermeld.

- Het hoofdgebouw van de woning dient binnen het bouwvlak worden gebouwd. De plaatsing van de voorgevel is daarbij vrij.
- Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en de overkappingen) mogen uitsluitend vanaf 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning worden gebouwd.
- De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die buiten het bouwvlak worden gebouwd mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het deel van het bouwperceel dat achter de van de weg afgekeerde bouwgrens ligt niet meer dan 50 % bedraagt.
- De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen. Indien wordt aangebouwd aan een woning geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van de woning vermeerderd met 30 cm.
- De bijbehorende bouwwerken mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.
- Een overkapping mag ook naast of vóór de woning worden gebouwd:
 - mits de oppervlakte van de overkapping maximaal 30 m² bedraagt;
 - het deel van het bouwperceel waar de overkapping wordt gebouwd voor niet meer dan 50 % wordt bebouwd.

Hoofdstuk 3 - Bijlagen

De bijlagen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren. De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

De afwijkingen zijn bedoeld voor de aanvullende informatie die nodig is om de afwijkingen te begrijpen en te controleren.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

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

4.2 Bodem

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

In 2011 is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied verricht. Het rapport, gedateerd 7 februari 2011, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. De conclusies van het rapport zijn hier samengevat.

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Op zintuiglijke wijze zijn de volgende afwijkende waarnemingen gedaan:

- (a) boring 4 (van 0-50 cm-mv) 'puin (licht)';
- (b) boring 5 (van 0-50 cm-mv) 'puin (licht)'.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met lood en PAK;
- (b) het grondwater licht verontreinigd is met barium.

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan ook (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door de waargenomen antropogene bestanddelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het gaat om diffuus verspreide verontreinigingen.

De hypothese 'De gehele locatie is onverdacht' dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er volgens de onderzoekers op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd dan dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Akoestiek

4.3.1 Wegverkeerslawaai

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

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

De woningbouwlocatie is gelegen aan de Tollenstraat. Deze weg kent een maximumsnelheid van 30 km/uur en heeft dus geen zone in de zin van de Wet geluidhinder. De locatie is ook gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van de J.F. Kennedylaan, Rozengaardseweg, Vondelstraat, Bilderdijkstraat en Potgieterstraat. Gezien de ligging van de woningbouwlocatie ten opzichte van deze wegen kan er van uitgegaan worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet overschreden wordt.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3.2 Railverkeerslawaai

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

De locatie ligt niet in de geluidzone van een spoorlijn. Onderzoek van de mogelijke geluidsbelasting van de woningen door het railverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3.3 Industrielawaai/bedrijfszoning

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone industrielawaai. Onderzoek van de mogelijke geluidsbelasting van de woningen door industrielawaai is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Lucht

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

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Sinds augustus 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AMvB bij een toename van de concentratie van CO₂ en fijn stof met 3% van de betreffende grenswaarde. Die toename wordt pas bereikt bij de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg.

Het onderhavige project bestaat slechts uit de bouw van 2 woningen en blijft ruim onder de NIBM grens. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen, stationaire bronnen zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt en mobiele bronnen zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen. Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de , 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een groepsrisico en een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt de burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden gebruikt of opgeslagen. Verder liggen in de omgeving geen routes waarlangs vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt via de weg, per spoor, over water of via buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Bedrijvigheid

Gekeken moet worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande functies in de omgeving de ontwikkeling al dan niet belemmeren.

In de omgeving bevinden zich geen bedrijven of instellingen waarvoor de twee nieuwe hindergevoelige objecten een extra belemmering kunnen vormen bij de ontplooiing van de activiteiten van deze bedrijven of instellingen.

Wel is er mogelijk een kans op hinder of overlast door het verkeer naar of van de praktijkschool aan de overkant van de straat. Deze overlast is echter van korte duur en vindt alleen plaats in de werkweek bij het begin en het einde van de schooldag. Overlast van het verkeer naar en van de vestiging van het St. Ludgercollege hoeft niet verwacht te worden omdat de ingang van deze school aan de Vondelstraat ligt.

4.7 Flora en fauna

Binnen de grenzen van de gemeente Doetinchem is de Zumpe aangewezen als beschermd natuurgebied. Overige beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, waarin de gebiedsbescherming vanuit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn is geïmplementeerd, zijn binnen de gemeente Doetinchem niet aanwezig.

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In die wet is de zorgplicht, artikel 2, opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Naast de zorgplicht voor alle dieren en planten zijn in de Wijziging Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet van 25 januari 2005 (Staatscourant, 2 februari 2005), drie tabellen opgenomen met een overzicht van beschermde inheemse dieren en planten. Ter voorkoming van verontrusting, verstoring, doden, vernieling van vaste rust- of verblijfplaatsen e.d. van beschermde soorten dient voorafgaand aan ontwikkelingen een inventarisatie plaats te vinden van de beschermde flora- en faunasoorten, met daaraan gekoppeld een beschrijving van de effecten en eventuele mitigerende (maatregelen om het fysische effect van barrières te verminderen) en compenserende maatregelen om de eventuele negatieve effecten te beperken of te voorkomen. Op basis van de aangetroffen soorten dient er een afweging plaats vinden voor de instandhouding van de biodiversiteit en hun ecotoop.

In juni 2011 is een quick scan natuurtoets van het plangebied uitgevoerd. Het bijbehorende onderzoeksrapport is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. De conclusies van de quick scan kunnen als volgt worden samengevat.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Streng beschermde en Rode lijst genoteerde soorten worden niet verwacht door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen. Aanvullend onderzoek naar streng beschermde plantensoorten (Flora- en faunawet, tabel 2/3) is niet noodzakelijk.

Broedvogels

Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. De werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (broedseizoen globaal tussen 15 maart en 15 juli) gestart worden.. Nader onderzoek naar vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en categorie 5-soorten is niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Het is niet aannemelijk dat zich in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter en overige streng beschermde zoogdiersoorten bevinden. Aanvullend onderzoek of een ontheffing is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

De conclusies uit het veldbezoek van 10 juni 2011, de ligging in de bebouwde kom van Doetinchem, de aanwezigheid van ruim voldoende opgaande beplanting in het plangebied en in de directe omgeving hiervan en de aanwezigheid van spouwmuren en diverse in- en uitvliegmogelijkheden maken een nader onderzoek noodzakelijk alvorens wordt overgegaan tot de sloop van het gebouw.

Nader vleermuisonderzoek dient uitgevoerd te worden in de perioden 15 mei - 15 juli en 15 augustus - 1 oktober. In elke periode dienen twee bezoeken te worden uitgevoerd.

Overtreding van de Flora- en faunawet moet voorkomen worden door het nemen van mitigerende maatregelen. Als dat niet mogelijk is zal een ontheffing met compenserende maatregelen aangevraagd moeten worden.

Amfibieën, reptielen en overige diersoorten

Deze diersoorten zijn in het plangebied niet aangetroffen. In het gebied ontbreken voor deze dieren overigens ook geschikte leefomstandigheden. Er is geen aanvullend onderzoek of een ontheffing voor deze diersoorten noodzakelijk.

Eindconclusie

Aanvullend onderzoek naar vlemmuizen is noodzakelijk voordat overgegaan wordt tot sloop van het schoolgebouw. Het aanvullende onderzoek is geen vereiste voor het afronden van de procedure voor voorliggend bestemmingsplan.

Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor de overige soortgroepen.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Wel zullen de eventuele aanbevelingen uit het aanvullende vlemmuisonderzoek met betrekking tot de sloop van het schoolgebouw te zijner tijd opgevolgd moeten worden.

4.8 Water

4.8.1 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Deze toets is opgenomen in subparagraaf 4.8.4.

4.8.2 Watersysteem

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin matig- fijn zand. De ondergrond bestaat uit lichtbruin, matig fijn zand. De grondwaterstand bevond zich tijdens het bodemonderzoek op een diepte van 3.9 meter -mv. De gemiddelde hoogste grondwaterstanden schommelen tussen 2 en 3 meter beneden maaiveld. In het gebied komt geen kwel voor. De locatie is geschikt voor de infiltratie van de hemelwaterafvoer van de daken.

4.8.3 Waterplan

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. Dit projectplan sluit aan op het gestelde in het waterplan. Het toekomstige waterbeheer van de woonpercelen is namelijk gebaseerd op de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren van water.

In de "Handreiking Watertoets 2" zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die de basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In de onderstaande watertoetstabel zijn de voor het plan van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten opgenomen.

4.8.4 Waterhuishoudkundige aspecten

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee

Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstarten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Nadere toelichting Wateroverlast (oppervlaktewater)

Het hemelwater zal op eigen terrein worden opgevangen. De bodem is, gelet op de aard van de bodem en de grote gemiddelde grondwaterdiepte, geschikt voor infiltratie. Op beide nieuwe woonpercelen is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van de noodzakelijke

infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld grindkoffers).

Over de waterhuishoudkundige aspecten uit het waterplan is overleg gevoerd met het Waterschap.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Historisch landschappelijk erfgoed

Het plangebied ligt in de bebouwde kom. Het aanwezige groen maakt geen deel uit van het landschappelijke erfgoed van de gemeente.

4.9.2 Historisch stedenbouwkundig erfgoed

De gebouwde omgeving van het plangebied maakt geen deel uit van het historische stedenbouwkundige erfgoed van de gemeente. Aan de andere kant van de Tollensstraat op nr. 5 ligt het houten gebouw van de huidige Praktijkschool Rozengarde. Dit pand is gebouwd in de jaren vijftig van de vorige eeuw en is in het vastgestelde onderzoek Cultuurhistorische Verkenning Woonwijken Doetinchem 1940-1965 van maart 2010 aangemerkt als potentieel monument. Bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie paragraaf 2.2) staat ook een voorstel om bij de bouw van de nieuwe woningen hout te gebruiken. Hiermee kan worden ingespeeld op de ruimtelijke kenmerken en het karakter van het schoolgebouw aan de overkant van de straat.

4.9.3 Archeologisch erfgoed

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de monumentenzorg is het verplicht om de archeologische waarden bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemversturende werkzaamheden uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om het bekende en nog niet bekende bodemarchief. Uitgangspunt hierbij is dat de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden blijven en niet aangetast worden.

Archeologisch bureauonderzoek

In juni en juli 2011 in het kader van het bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek verricht in combinatie met een verkennend en karterend booronderzoek. Het bijbehorende rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies kunnen als volgt worden samengevat.

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied bevinden. In het bijzonder de ligging op een rivierduin en de aanwezigheid van een plaggendek verhoogt de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek (verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw komt overeen met de verwachting. Oorspronkelijk is een vorstvaaggrond in de rivierduinzanden tot ontwikkeling gekomen, waarop later een plaggendek is aangebracht. De top van het oorspronkelijke bodemprofiel is hierbij verstoord/verwerkt in het plaggendek.

Op basis van de aangetroffen archeologische indicatoren wordt verwacht dat binnen het plangebied een vindplaats aanwezig is, daterend uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Voor de overige perioden dient de gespecificeerde verwachting, op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren, bijgesteld te worden tot een lage verwachting.

Ter plaatse van de bestaande bebouwing is het bodemprofiel geroerd tot een diepte van minimaal 90 cm -mv. Op basis van de boorresultaten blijkt echter dat hieronder nog intacte archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Selectieadvies bureauonderzoek

Indien de geplande bodemingrepen het archeologisch niveau zullen verstoren, dan adviseert de onderzoeker om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Hierbij dient een veiligheidsmarge aangehouden te worden van 0,3 m boven de top van het archeologisch niveau. Dit houdt in dat vervolgonderzoek wordt geadviseerd bij ingrepen dieper dan 0,3 m -mv. Indien tijdens het proefsleuvenonderzoek archeologische resten worden aangetroffen, dan wordt tevens geadviseerd om de sloop van de ondergrondse delen van de bestaande bebouwing archeologisch te laten begeleiden. Daarnaast dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) in verband met de mogelijkheid tot toevalsvondsten.

Dit selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, te weten het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Doetinchem, en daar middel van een selectiebesluit als zodanig bekrachtigd door de regionaal archeoloog van de regio Achterhoek bij besluit van 9 augustus 2011.

Nader onderzoek: archeologisch proefsleuvenonderzoek

Op basis van bovenstaand selectieadvies is een nader onderzoek uitgevoerd in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek om zodoende de archeologische verwachting te toetsen en een eventuele vindplaats in het plangebied te waarderen. Het archeologisch proefsleuvenonderzoek Tollenstraat 18-24 (kenmerk: Econsultancy, rapportnummer: 12035372, datum: 28 augustus 2012) is als bijlage toegevoegd.

Uitkomst van het onderzoek is dat in de proefsleuven twee archeologische grondsporen zijn aangetroffen. Echter, deze krijgen in het onderzoek een dermate lage waardering dat het selectieadvies luidt dat deze resten niet behoudenswaardig zijn.

Dit selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie en door middel van een selectiebesluit als zodanig bekrachtigd door de regionaal archeoloog van de regio Achterhoek bij besluit van 8 augustus 2012. Het selectieadvies uit het proefsleuvenonderzoek wordt onderschreven waarmee het plangebied is vrijgegeven.

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek is het voorkomen van archeologische resten in (de omgeving van) het plangebied niet uitgesloten. Bij diepere bodemingrepen dient men hier alert op te zijn.

N.B. Te allen tijde dient bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Doetinchem hiervan per direct in kennis te stellen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan: het plangebied is vrijgegeven.

4.10 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen het plangebied zijn:

- de functie van de weg conform het wegencategoriseringsplan (wegennetvisie), dit betekent voor erftoegangswegen 30km/h en voor ontsluitingswegen 50 km/uur;
- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijsnelheid 'afdwingen';
- herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
- de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
- de weg dient na realisatie goed te beheren te zijn (beheerbewust ontwerpen);
- snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedsontsluitingsstraten waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

De kwaliteit van de leefomgeving dient centraal te staan. Kunstmatig ingepaste maatregelen, zoals veel borden en bloembakken op de weg hebben vaak wel een kort effect op de rijsnelheid, maar zijn geen duurzame oplossingen. De omgeving en weg als geheel moeten zorgen voor het gewenste rijgedrag zodat deze kunstingrepen overbodig zijn.

Een duidelijk onderscheid aanbrengen tussen de verschillende verkeersruimtes zorgt er voor dat de verkeersdeelnemer duidelijk zijn plek en die van anderen op de weg weet en zo de verkeersruimte op de juiste wijze gebruikt. Op drukke erftoegangsstraten is het belangrijk dat voetgangers veilig kunnen lopen op een trottoir. Voor rustige erftoegangsstraten kan worden overwogen alle verkeersdeelnemers gebruik te laten maken van dezelfde ruimte. Een smalle weg die gebruikt wordt door iedereen leidt tot een lagere rijsnelheid.

Fysieke maatregelen als drempels ondervinden een steeds grotere weerstand bij de gebruikers en omwonenden en hulpdiensten. Ze leiden tot trillingshinder en toename van de geluidsoverlast. Met deze bij-effecten moet al rekening worden gehouden bij het ontwerp. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bij-effecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten. Voorbeelden zijn: een smaller wegprofiel, toepassing andere materialen en kleuren, afwisselend parkeren aan weerszijden van de weg, afwisseling met groen, doorzicht beperken, beperken rechtstanden etc. Drempels en plateaus die op een logische plaats zijn gesitueerd (rekening houdend met de afstand tot de woning) en volgens de richtlijnen van het CROW (publicatie 172) zijn aangelegd kunnen bij uitzondering worden toegepast.

Voetgangers

In drukke erftoegangsstraten (richtgetal > 1.000 mvt/dag) heeft de voetganger een eigen verkeersruimte. Voor de voetgangersverplaatsingen is het wenselijk dat de paden goed toegankelijk (obstakelvrij) zijn en dat er voldoende rustpunten aanwezig zijn. Tenminste binnen de goudmerkcirkel moet er een barrièrefreie voetgangerscirkel van 500 meter zijn (nota ouderenbeleid).

Het voetgangersverkeer door de Tollensstraat is niet intensief. Het trottoir aan weerszijden van deze straat is breed genoeg om dit verkeer te verwerken.

Fietsstructuur

Doetinchem is een fietsstad. Uit de fietsbalans (2004) blijkt dat Doetinchem in vergelijking met andere gemeenten een hoog fietsgebruik kent. 47% van de verplaatsingen tot 7,5 kilometer gebeurt op de fiets. Het fietsgebruik wordt gestimuleerd door directe en veilige fietsverbindingen tussen woongebied, voorzieningen en werkgebieden. In het mobiliteitsplan is aangegeven dat er een netwerk van fietsverbindingen moet komen met een maaswijdte van 250 meter.

De Tollensstraat is ingericht als woonstraat en heeft slechts een erfonthluitende functie. Langs woonstraat liggen geen aparte fietsstroken of vrij liggende fietspaden. Naar verwachting is het fietsverkeer door de Tollensstraat vrij intensief aan het begin en het eind van de schooldag. Dat verkeer is niet alleen afkomstig van de Praktijkschool, maar ook van het St. Ludgercollege.

Openbaar vervoer

Doetinchem is met het openbaar vervoer bereikbaar per trein en bus. De rol van het openbaar vervoer is echter beperkt. Vanuit het oogpunt van vervoer, stedenbouwkundige ontwikkelingen en de bereikbaarheid per fiets en auto, gaat de voorkeur uit naar een compact knooppunt van openbaar vervoer aan de centrumzijde van het spoor. Op de ontsluitingswegen rond de wijk rijden verschillende buslijnen. In het kader van de toegankelijkheid zullen de intensief gebruikte bushaltes aangepast worden aan de nieuwe eisen van toegankelijkheid.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de J.F. Kennedylaan en de Rozengaardseweg. Langs deze wegen liggen bushaltes die de nieuwe woningen met het openbaar vervoer bereikbaar maken.

Parkeren

Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft. Voor het parkeren hanteert de gemeente de parkeerkeurgetallen zoals genoemd in het CROW (publicatie 182). Op basis hiervan moet het parkeren op eigen terrein opgelost worden. In de publicatie worden voor verschillende zones van het gemeentelijke grondgebied en verschillende woningtypen verschillende parkeernormen onderscheiden.

De locatie is binnen de gemeente Doetinchem gelegen in de zone "Rest bebouwde kom". De gemeente hanteert voor woningen in de middenklasse, zoals de onderhavige, een parkeernorm die varieert tussen 1,7-1,9 pp per woning maximaal.

In de praktijk telt:

- een lange oprit als 1,0 parkeerplaats;
- een lange oprit met garage als 1,3 parkeerplaats;
- een garage met oprit als 1,0 parkeerplaats;
- een garage zonder oprit als 0,5 parkeerplaats.

Op de opritten van de garages van de twee woningen zal voldoende parkeerruimte aanwezig zijn om minimaal 2 auto's voor elke woning te stallen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen die de gemeente hanteert voor woningen in de middenklasse.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige plangebied is een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten verbonden.

Er wordt hier geen planschade verwacht, omdat de huidige bestemming 'Maatschappelijk Doeleinden' tot meer overlast kan leiden (doordat daarin bijvoorbeeld kleinschalige horeca is toegestaan) dan de voorziene bestemming 'Woondoeleinden' en de daarin te realiseren twee vrijstaande woningen. Eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemers.

Hoofdstuk 6 Procedure

Dit wijzigingsplan is opgesteld op basis van artikel 20 van het vigerende bestemmingsplan Rozengaardseveld 2004.

De wijziging van het vigerend bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Bij een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Op het bestemmingsplan Rozengaardseveld 2004 1e wijziging (Tollensstraat 18-24), zijn van toepassing de voorschriften die deel uitmaken van het bestemmingsplan "Rozengaardseveld 2004" door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 15 december 2005 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 21 maart 2006, partieel herzien in de Parapluherziening Planologisch Beleid 2011, door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 30 juni 2011. De relevante voorschriften van het bestemmingsplan Rozengaardseveld 2004 zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Bijlagen

Bijlage I Relevante voorschriften bestemmingsplan Rozengaardseveld 2004

Bijlage 2 Relevante voorschriften parapluherziening planologisch beleid 011

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Natuurtoets

Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 6 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

