

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

“Bouw woning achter Acacialaan 73 en 99 Doetinchem”

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel .....	4
1.2	Planologische situatie .....	5
1.3	Conclusie.....	6
1.4	Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving .....	7
2.1	Huidige situatie .....	7
2.2	Toekomstige situatie.....	8
Hoofdstuk 3	Conclusie .....	11
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke analyse .....	12
4.1	Omgeving .....	12
4.2	Bebouwing.....	12
Hoofdstuk 5	Beleidskader .....	14
5.1	Inleiding .....	14
5.2	Rijksbeleid .....	14
5.2.1	Nationale omgevingsvisie .....	14
5.2.2	De Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
5.3	Provinciaal beleid.....	16
5.3.1	Omgevingsvisie Gelderland .....	16
5.3.2	Omgevingsverordening Gelderland.....	16
5.4	Regionaal beleid .....	18
5.4.1	Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek .....	18
5.4.2	Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 .....	18
5.4.3	Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.....	20
5.5	Gemeentelijk beleid .....	20
5.5.1	Structuurvisie Doetinchem 2035 .....	20
5.5.2	Doetinchem Natuurlijk Duurzaam.....	21
5.5.3	Woningbouwstrategie 2019.....	22
5.5.4	Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020.....	22
5.5.5	Groenstructuurplan Doetinchem 2017 .....	23

5.5.6	Bomenbeleid en de Bomenverordening .....	24
5.5.7	Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020.....	26
Hoofdstuk 6	Haalbaarheid.....	27
6.1	Algemeen .....	27
6.2	Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht.....	27
6.3	Bodem .....	28
6.4	Akoestiek .....	29
6.4.1	Wegverkeerslawaa.....	29
6.4.2	Railverkeerslawaa.....	29
6.5	Luchtkwaliteit .....	30
6.6	Externe veiligheid .....	31
6.7	Bedrijven en milieuzonering .....	32
6.8	Flora en fauna.....	33
6.9	Water .....	35
6.9.1	Waterbeheerplan 2016-2021 .....	35
6.9.2	Watersysteem.....	35
6.9.3	Gemeentelijk Rioleringsplan .....	35
6.9.4	Watertoets .....	35
6.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	37
6.10.1	Archeologisch erfgoed .....	37
6.10.2	Cultuurhistorisch erfgoed .....	38
6.11	Verkeer en parkeren.....	39
6.12	Economische uitvoerbaarheid .....	39
6.13	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	39
Bijlagen	.....	40
	1. Verkennend bodemonderzoek	
	2. Akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeer	
	3. Quickscan natuurwaarden	
	4. Archeologisch onderzoek	
	5. Boom Effect Analyse	
	6. Vragenlijst woningbouwstrategie 2019	
	7. Verbeelding	

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer wenst aan de Acacialaan achter 73 en 99 te Doetinchem, voorheen kadastraal bekend als sectie L – nummer 5153 en op dit moment kadastraal bekend als sectie L nummer 5379 en nummer 5380 een woning met bijgebouw te bouwen. Het perceel is op dit moment ongebouwd en ligt braak.



Het perceel heeft op dit moment de bestemming “Maatschappelijk”. Deze bestemming moet om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken worden gewijzigd naar de bestemming “wonen” en de bestemming “tuin”.

## 1.2 Planologische situatie

Ter plaatse van de projectlocatie (rood omlijnd in onderstaande figuur) aan de acacialaan (achter nrs. 73 en 99) geldt het bestemmingsplan “Stedelijk gebied -2021” (vastgesteld op 24 juni 2021; in werking maar nog niet onherroepelijk).

In dit bestemmingsplan “Stedelijk gebied -2021”, is voor de projectlocatie de enkelbestemming “Maatschappelijk” opgenomen.



Naast de maatschappelijke bestemming zijn voor deze locatie de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologische verwachting 2” en “Waarde – Archeologische verwachting 3” opgenomen.

Tevens is een bouwvlak opgenomen met daarbinnen een maximaal bebouwingspercentage: 35%, een maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximale goothoogte van 12 meter.

Tot slot zijn de gebiedsaanduidingen “milieuzone – natte landnatuur”, “overige zone -aardkundige waarden” en “overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten” opgenomen.

De huidige bestemming maakt de bouw van een woning niet mogelijk.

Op 16 maart 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om in principe, onder voorwaarden, mee te willen werken aan het bouwplan en de daarvoor benodigde partiële herziening van het bestemmingsplan. Voorwaarde is onder meer dat het project in de omgeving past en niet in strijd is met een ‘goede ruimtelijke ordening’. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

In een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat het project ruimtelijk inpasbaar is. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

### **1.3 Conclusie**

Het voorgenomen plan voorziet in de bouw van 1 enkele woning. Daarbij speelt de gemeentelijke Woningbouwstrategie 2019 een rol.

Verder spelen o.a. de volgende haalbaarheidsfactoren een rol: geluid (weg- en spoorverkeer), archeologie, milieuzonering, bodem en de aanwezige natuurwaarden (flora en fauna).

In deze ruimtelijke onderbouwing komen deze uitgangspunten aan bod.

Met de voorgenoemde randvoorwaarden is het beoogd initiatief haalbaar.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 Conclusie zijn de conclusies en eventuele randvoorwaarden weergegeven van hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse, hoofdstuk 5 Beleidskader en hoofdstuk 6 Haalbaarheid.

De volledige ruimtelijke analyse waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt staat in hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse. Hoofdstuk 5 geeft het relevante beleid weer. Tenslotte komt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid aan de orde.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is de projectlocatie (rood omlijnd in onderstaande figuur) onbebouwd, braakliggend en is, zoals aangegeven onder 1.2, voorzien van de bestemming "Maatschappelijk"



Foto 1 in zuidwestelijke richting, foto 2 in oostelijke richting.

In onderstaande figuur zijn de omliggende functies van het projectgebied (rood) weergegeven.



Het projectgebied maakt onderdeel uit van de maatschappelijke bestemming, waarbinnen recent op het adres Acacialaan 73 het "Vijverberghuis" van Amvest is gerealiseerd.

Daarvoor heeft er tot enkele jaren terug een basisschool, de Julianaschool, gestaan.

In de omgeving van het projectgebied is op ruim 100 meter afstand in noordelijke richting het voetbalstadion, De Vijverberg, gelegen. Tussen de projectlocatie en het stadion zijn respectievelijk 'groen' en 'verkeer' (spoor) gelegen.

Ten zuidwesten van het initiatief zijn op circa 40 meter tennisbanen gelegen.

Verder grenst het projectgebied in westelijke en (zuid)oostelijke richting aan bestaande woningen.

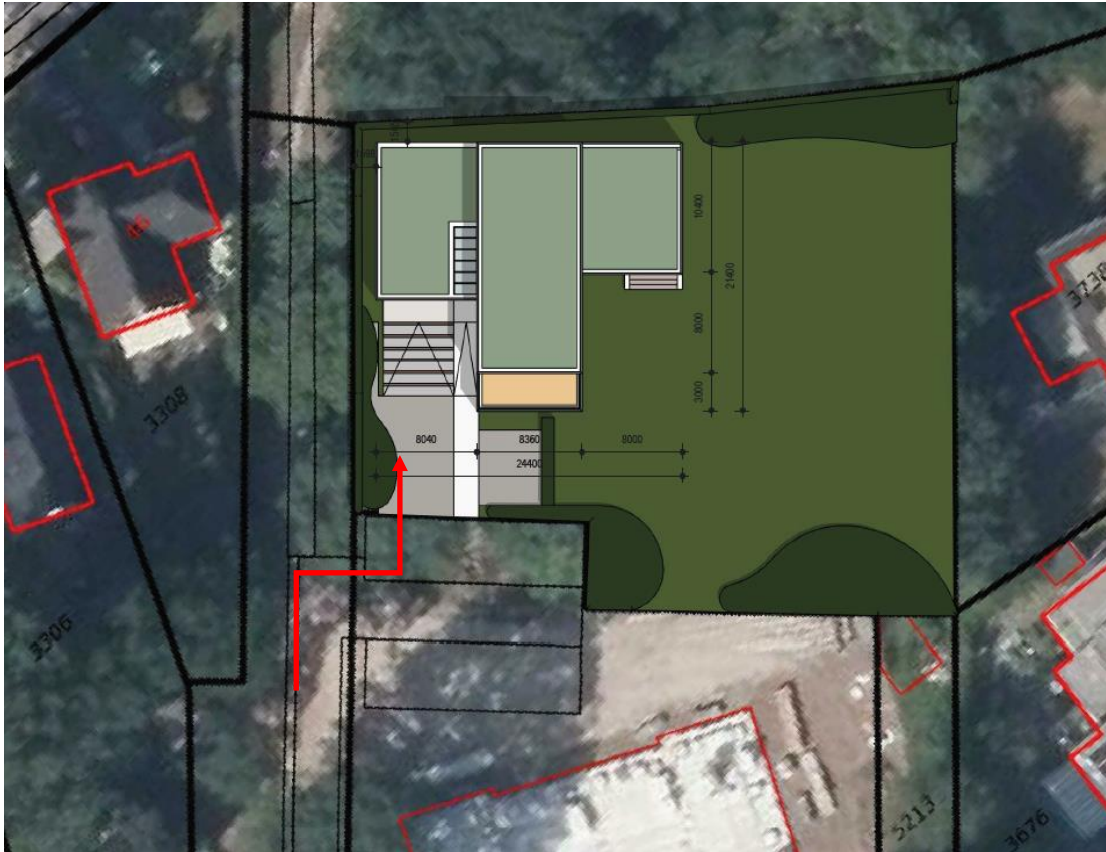
Binnen de bestaande bestemming mag er op het projectgebied een gebouw met een maatschappelijke functie worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 16 meter.

## 2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande "maatschappelijke" bestemming van het projectgebied omgezet naar de bestemming 'wonen' en 'tuin'. En wordt daarmee de bestaande bebouwingmogelijkheid in de huidige situatie (tot max 16 meter + maaiveld) verwijderd van deze locatie.

In de gewenste situatie wordt er op deze locatie een woning gebouwd. In navolgende figuren wordt een impressie gegeven van een mogelijke situatie.





In bovenstaande figuur een impressie vanaf boven. Met een rode pijl is de overeengekomen ontsluiting weergegeven.

In onderstaande figuur een impressie uit vogelperspectief vanuit zuidoostelijke richting.



De gewenste woning wordt gepositioneerd in de noordwestelijk hoek van het perceel. De woning richt zich met de voorkant naar de Acacialaan. De hoogte van de woning is maximaal twee lagen met een plat dak.

Rondom de woning wordt de tuin aangelegd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Dat betekent dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein komen. Regenwater wordt op eigen terrein geborgen/geïnfiltreerd.

De ontsluiting van de woning vindt plaats vanaf de Acacialaan. Deze loopt daar voor gemotoriseerd verkeer dood. Fietsers en voetgangers kunnen wel door richting de Lijsterbeslaan. Om de woning te bereiken wordt gebruik gemaakt van een bestaande mogelijkheid via eigendom van het naastgelegen woon-zorgcomplex. Dit is als zodanig middels erfdienstbaarheid vastgelegd. Daardoor gaan wel twee parkeerplaatsen voor dat zorgcomplex verloren, echter omdat er voldoende parkeercapaciteit resteert, is dat geen probleem.

In onderstaande afbeelding is de verbeelding met maatvoering weergegeven. Deze is tevens toegevoegd als bijlage 7.



## Hoofdstuk 3 Conclusie

In dit hoofdstuk komen de conclusies naar voren van hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse, hoofdstuk 5 Beleidskader en hoofdstuk 6 Haalbaarheid.

### **Ruimtelijke analyse**

In vergelijking met de huidige bestemming zal met de beoogde ontwikkeling de oppervlakte aan bebouwing minder zijn, de bouwhoogte lager zijn en de bebouwing op grotere afstand van de groene bestemming blijven. Daar komt bij dat een woonfunctie minder impact heeft op haar omgeving dan een zorgfunctie. Daarom levert voorliggende ontwikkeling een aanmerkelijke verbetering op voor de bestaande woon- en leefomgeving.

In de omgeving bevinden zich veel locaties met een woonfunctie. Qua bouwstijl wordt aangesloten bij de woonkavels direct ten oosten van het perceel. Daarom is de nieuwe functie niet vreemd in de omgeving.

### **Beleidskader**

De voorliggende ontwikkeling treft niet direct een nationaal belang. Na toetsing van het plan aan het provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan.

### **Haalbaarheid**

De invloed van het plan op de aspecten bodem, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna, water, archeologie en cultuurhistorie en verkeer en parkeren zijn onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen belemmeringen oplevert voor genoemde aspecten. Wel is relevant dat bezette nesten van vogels niet opzettelijk verstoord worden. Door rekening te houden met het broedseizoen van vogels is dit goed mogelijk.

## Hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse

### 4.1 Omgeving

Het perceel waarop de nieuwe woning gebouwd gaat worden ligt aan de Acacialaan. De Acacialaan vormt de noordelijke rand van de woonwijk Oosseld. Langs de noordzijde van de Acacialaan staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Achter de bebouwing ligt op enige afstand de spoorlijn Doetinchem-Winterswijk. De woningen hebben diepe achtertuinen en op sommige plekken kwamen in de brede strook naar het spoor andere functies. Achter de woningen Acacialaan 129 tot en met 133a stond een lagere school. Hier ligt tegenwoordig een buurtje met 9 rijwoningen en 1 villa dat ontsloten wordt met de straat Magnolia. Ook achter de woningen Acacialaan 91 tot en met 127 is een buurtje ontwikkeld met 8 villa's. Achter de woningen Acacialaan 75 tot en met 83 heeft ook een school gestaan. Op het voorste deel staat nu een woon-zorgcomplex. Het achterste deel (planlocatie) is ook bestemd voor maatschappelijke doeleinden, echter ligt momenteel nog braak.

Het spoor doorsnijdt een voormalig rivierduin, waarvan een restant nog goed zichtbaar is. In het gemeentelijk Groenstructuurplan is de bosrijke verhoging in het landschap 'structureel groen' dat bescherming verdient. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit deel de bestemming 'Groen'.

Tussen de Acacialaan en de Lijsterbeslaan doorsnijdt ook een breed voetpad de rivierduin. Die verbinding heeft ook betekenis voor de ontsluiting van Stadion De Vijverberg, dat aan de Lijsterbeslaan ligt.

De braakliggende ruimte achter het woon-zorgcomplex ligt langs het pad en tegen de voormalige rivierduin. Het perceel ligt tegen de groene structuur aan, maar maakt er geen deel vanuit. Bij de invulling van de kavel is het wel belangrijk de waarde van die groene structuur in acht te nemen en waar mogelijk te versterken.

### 4.2 Bebouwing

Bedoeling is om op de planlocatie een nieuwe woning te realiseren. De planlocatie ligt (vanaf de Acacialaan gezien) achter het woon-zorgcomplex. In beginsel staat de gemeente geen nieuwbouw toe achter bestaande bebouwing, enkel omdat de ruimte er is. In onderhavige situatie zijn er voldoende redenen om wel in te stemmen met de nieuwbouw van een woning:

- Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn aldaar ook mogelijkheden voor nieuwbouw. Het bouwvlak, binnen de maatschappelijke bestemming, meet in de huidige situatie 3.400 m<sup>2</sup>. Daarvan mag 35 % worden bebouwd. De oppervlakte van de huidige bebouwing is circa 605 m<sup>2</sup>, wat betekent dat er nog zo'n 590 m<sup>2</sup> bijgebouwd mag worden. De oppervlakte van de nieuwe woning zal minder zijn.
- Binnen de huidige bestemming mag gebouwd worden tot een hoogte van 16 meter. De beoogde nieuwbouwwoning heeft een hoogte van maximaal 7,78 meter.
- Door de kleinere oppervlakte en vooral de lagere hoogte sluit de woning beter aan op de woningen die eerder al achter de bebouwing langs de Acacialaan ontstonden.
- Daar komt bij dat een woonfunctie minder impact heeft op de omgeving dan een zorgfunctie. Dit omdat het aantal verkeersbewegingen minder zal zijn evenals het aantal personen dat daar komt en gaat én verblijft.
- De nieuwe woning komt niet aan een doodlopend straatje te liggen, maar aan een doorgaand pad met een belangrijke verbindingsfunctie.
- Voor de ontsluiting van de woning is geen nieuwe verharding nodig, want de woning is bereikbaar via de bestaande verharding (parkeerplaats) achter het huidige woonzorgcomplex.



- Met de situering van de bouwkavel voor de nieuwe woning is rekening gehouden met de groene bestemming die ten noordoosten van het perceel is gelegen. Met de huidige bestemming mag tot aan de rand gebouwd worden, in de nieuwe situatie is de afstand tussen bouwvlak en groene bestemming minimaal 3,9 meter.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de veranderende bouwmogelijkheden gunstig zijn voor- en passend zijn in de directe omgeving.

## Hoofdstuk 5      Beleidskader

### 5.1      Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de specifieke ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Rijksoverheid, inwerking getreden op 13 maart 2012;
- besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Rijksoverheid, vastgesteld op 22 augustus 2011, inclusief de latere aanvullingen;
- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
- beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem, vastgesteld 25 april 2019;
- planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk op 5 september 2011;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- detailhandelsbeleid Doetinchem, gemeente Doetinchem, 18 juli 2013;
- visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
- kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA), vastgesteld 27 juni 2019;
- continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan.

Het beleid wat wel van invloed is op de ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

### 5.2      Rijksbeleid

#### 5.2.1      Nationale omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: De Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen Ook de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen en de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra zijn van belang. Denk ook aan het versterken van de natuur en biodiversiteit, het behoud van het landschap en de vitaliteit van de landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

#### **Conclusie:**

Het project voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning en treft geen rechtstreeks nationaal belang.

### **5.2.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking**

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 3.1.6 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 dat uit drie stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte 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.

#### **Onderzoek**

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

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. 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'.

Het voorliggende plan ziet op het bouwen van een nieuwe woning nabij Acacialaan 73 en 99 te Doetinchem. Dit wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het project slechts 1 woning betreft en bovendien plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Er is immers geen sprake van 12 of meer woningen wat op basis van jurisprudentie beschouwd wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aanvullend daarop maakt voorliggend plan minder bebouwing mogelijk dan op basis van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.

Omdat er bij dit plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig.

#### **Conclusie**

Omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijk ontwikkeling (het gaat om de ontwikkeling van slechts 1 woning in bestaand stedelijk gebied), is verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

## 5.3 Provinciaal beleid

### 5.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland voor een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in een nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincies en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

Met betrekking tot woningbouw spreekt provincie Gelderland in haar omgevingsvisie de volgende ambities uit:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag: voor ieder een passende duurzame woning. De bestaande omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

De provincie beschrijft haar aanpak in de omgevingsvisie als volgt:

- We gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen. We hebben specifiek aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
- We stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

#### **Conclusie:**

De nieuwe woning wordt gerealiseerd in een bestaande woonomgeving. De maatschappelijke bestemming die momenteel op het perceel ligt wordt omgezet in een woonbestemming. De ruimte wordt optimaal benut. Uiteraard wordt aardgasloos en duurzaam gebouwd. Omdat de beoogde ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid (zie hierna) is het tevens passend binnen de kaders van de omgevingsvisie.

### 5.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De laatste wijziging van de Omgevingsverordening is vastgesteld op 15 december 2021 en in werking getreden op 1 februari 2022 (Actualisatieplan 9 Omgevingsverordening).

De provincie beschikt over verschillende 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 verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

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



## Regionale woonagenda

In de Omgevingsverordening is met betrekking tot woningbouw geregeld dat er per regio een regionale woonagenda moet worden opgesteld (artikel 2.1). Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda (artikel 2.2 onder 1). Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie nieuwe woningen onder voorwaarden mogelijk maken. (artikel 2.2 onder 2).

De 7 gemeenten in de Achterhoek hebben in 2019 gezamenlijk ingestemd met de kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen. Deze kwalitatieve toetsingscriteria zijn vastgesteld door de Provincie Gelderland.

In dit project wordt een nieuwe woning gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt voldaan aan het regionale beleid. Daarom wordt ook voldaan aan het beleid dat is opgenomen in de omgevingsverordening.

## Natte landnatuur

Verder relevant is dat de locatie is gelegen in het gebied met de aanduiding 'functies van water', dit omdat er sprake is van natte landnatuur.



Een bestemmingsplan maakt geen functies mogelijk die significant nadelige effecten hebben op de instandhouding van de natte landnatuur tenzij er geen reële alternatieven zijn, er sprake is van een reden van groot openbaar belang en de nadelige effecten worden gemitigeerd of gecompenseerd (artikel 2.61).

Van belang is dat er geen ingrepen in de grond worden gedaan waardoor verstoring van grondwaterstromen zal plaats vinden. Met deze ontwikkeling is daar geen sprake van.

Het bouwplan voorziet in het afkoppelen van het van verharding en daken afkomstige niet verontreinigde hemelwater. Daarmee wordt dit hemelwater in het plangebied geïnfiltreerd.

Tevens kan genoemd worden dat er geen bodem verontreinigende activiteiten plaats vinden.

Concluderend: De ontwikkeling geeft geen significant nadelige effecten op de instandhouding van de natte natuur.

## 5.4 Regionaal beleid

### 5.4.1 Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek

De Thematafel Wonen en Vastgoed van de regio Achterhoek heeft op 20 juni 2019 een regionaal kader afgestemd en omarmd over de toe te voegen woningbouw in de Achterhoek. Het beleidsdocument “Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek” beschrijft dit regionale kader en is vastgesteld op 26 september 2019 door de gemeenteraad. Naast het regionale kader beschrijft het beleidsdocument de te hanteren werkwijze en het monitoren van nieuwe woningbouwinitiatieven. Het vervangt een deel van hoofdstuk 5 van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 die in 2015 is vastgesteld.

Aanleiding van de ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ is het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO), dat laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek.

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien en dat betekent dat er extra woningen moeten komen boven op het aantal dat in afspraken is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. De ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ geeft ruimte aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar behoefte aan is en waarvan een duidelijk tekort in de markt te zien valt. De behoefte bestaat voornamelijk uit woningen voor starters en senioren.

Drie kwaliteitscriteria worden benoemd waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:

1. Behoeft is aangetoond: Per cluster/kern wordt bepaald welke woningtypes en prijssegmenten nodig zijn.
2. Voorrang voor transformatie van leegstand vastgoed: Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. In het buitengebied kan het gaan om vrijkomende agrarische bebouwing.
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding: Op uitleglocaties wordt in principe niet gebouwd. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt hier gevolgd.

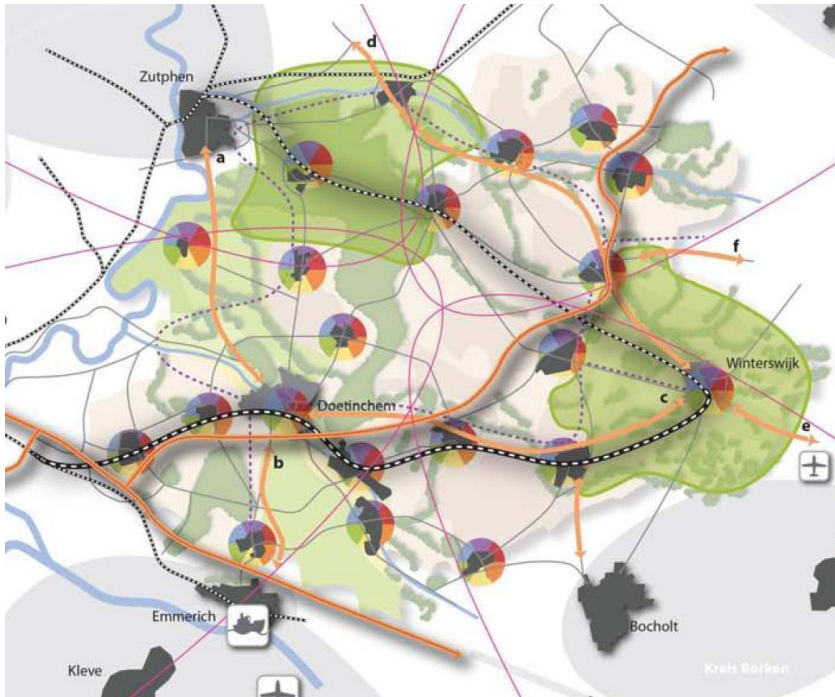
Verder is in het beleidsdocument een 4<sup>e</sup> (niet kwalitatief) criterium opgenomen, namelijk de realisatietermijn van goedgekeurde plannen om zo actiever te sturen op veranderende marktomstandigheden. Daarnaast wordt het effect van dit beleid in beeld gebracht met een monitor die zowel de kwalitatieve als kwantitatieve effecten laat zien.

### 5.4.2 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.



Visiekaart Achterhoek

### Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

De kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten 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.

**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, Zelhém, Ulft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overall 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.

**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.

### 5.4.3 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 herbesteden 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. Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Woningbouwstrategie 2019 vastgesteld. Meer hierover in paragraaf 5.5.3.

## 5.5 Gemeentelijk beleid

### 5.5.1 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. Dit zijn:

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving;
- economische kansen;
- Doetinchem en haar omgeving.

#### *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.

### *Doetinchem en haar omgeving*

Als centrumgemeente zal Doetinchem de komende jaren een steeds belangrijkere rol vervullen. Als gevolg van bevolkingsontwikkeling zullen omliggende dorpen steeds vaker gebruik maken van de Doetinchemse voorzieningen. Goede verbindingen met de buurgemeenten zijn noodzakelijk. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen, ook met buurland Duitsland. Belangrijke aandachtsgebieden zijn momenteel de infrastructuur, de zorg, het onderwijs, de werkgelegenheid en de cultuur.

### **Onderzoek en conclusie**

De Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente bevat geen specifieke voorwaarden voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

### **5.5.2 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 de 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 richt de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zonnepanelen, 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.

### **Onderzoek en conclusie**

In het voorliggende project wordt waar mogelijk al rekening gehouden met de energieneutraliteitsambitie. Zo zal er gasloos en duurzaam worden gebouwd en gebruik worden gemaakt van zonenergie.

### 5.5.3 Woningbouwstrategie 2019

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Woningbouwstrategie 2019 vastgesteld. Deze vervangt de herziene woningbouwstrategie 2015.

De Woningbouwstrategie 2019 biedt ruimte om, onder bepaalde voorwaarden, nieuwe woningen te realiseren die aansluiten bij de vraag om in gemeente Doetinchem te wonen.

De afgelopen jaren waren er, vanwege afspraken binnen de Achterhoek, beperkte mogelijkheden om nieuwe woningen te realiseren. Naar aanleiding van recente onderzoeken, en signalen vanuit de samenleving, hebben Achterhoekse gemeenten nu meer ruimte om medewerking te verlenen aan het realiseren van nieuwe woningen die aansluiten bij de behoefte.

In de Woningbouwstrategie 2019 is opgenomen onder welke voorwaarden nieuwe woningen in gemeente Doetinchem gerealiseerd mogen worden. Ingediende plannen van particulieren, ontwikkelaars en gemeente Doetinchem zelf worden op basis van de Woningbouwstrategie 2019 beoordeeld. In de Woningbouwstrategie 2019 staat (samengevat) dat:

- de behoefte voor de nieuwe woning(en) moet zijn aangetoond;
- de nieuwe woning(en) in principe binnen de bebouwde kom wordt gerealiseerd;
- met het realiseren van de woning(en) de kwaliteit van de omgeving verbetert (bijvoorbeeld doordat een leegstaand en/of vervallen pand wordt omgebouwd naar woningen).

Het projectplan aan de Acacialaan voorziet hierin. Zie hiervoor tevens de vragenlijst Woningbouwstrategie welke als bijlage 6 is toegevoegd.

#### Onderzoek en conclusie

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van 1 woning binnen bestaand stedelijk gebied. Dit past binnen de woningbouwstrategie. Verwezen wordt naar bijlage 6 waaruit dit blijkt.

### 5.5.4 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 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.

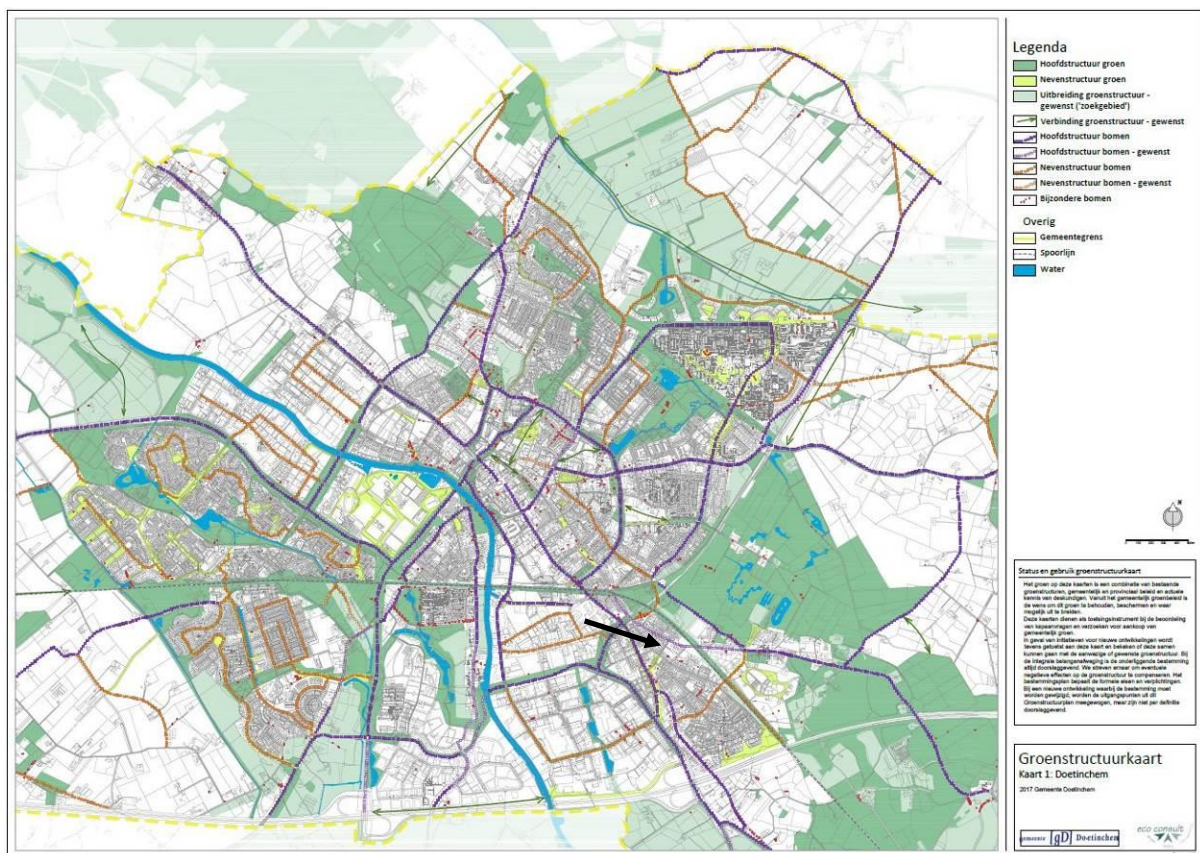
Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming 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. In paragraaf 6.10 Water wordt nader op het aspect water ingegaan. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

### 5.5.5 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel-ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

- vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren;
- verwoorden groene ambities en uitwerken naar concrete projecten en acties;
- handvatten bieden voor afwegingen bij ruimtelijke claims, afstoten en verkoop van het openbaar groen;
- functioneren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening;
- mede richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.



Groenstructuurkaart, Kaart 1 Doetinchem



*Uitsnede Groenstructuurkaart plangebied (met gele stip aangegeven)*

### **Onderzoek en conclusie**

Uit het kaartbeeld bij het groenstructuurplan blijkt dat binnen het plangebied geen sprake is van een hoofdstructuur groen, nevenstructuur groen of van een zoekgebied. Het aanwezige groen ten noorden/noordoosten van/buiten het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan wel voorzien van de bestemming 'Groen'. Volledigheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.5.6 en 6.8. Verder heeft voorgenomen plan geen raakvlakken met dit beleid.

### **5.5.6 Bomenbeleid en de Bomenverordening**

De bescherming, de herplant en het kappen van bomen is geregeld in de gemeentelijke bomenverordening. De beleidsregels voor toepassing van deze regelgeving zijn opgenomen in de Bomenverordening 2015. Deze verordening bevat regels ten aanzien van de beoordeling kapaanvragen en belangenafweging, bijzondere bomen en de duurzame instandhouding en bescherming van bomen. Het bomenbeleid is in essentie gericht op het behoud van (toekomstig) waardevolle bomen en boomstructuren.

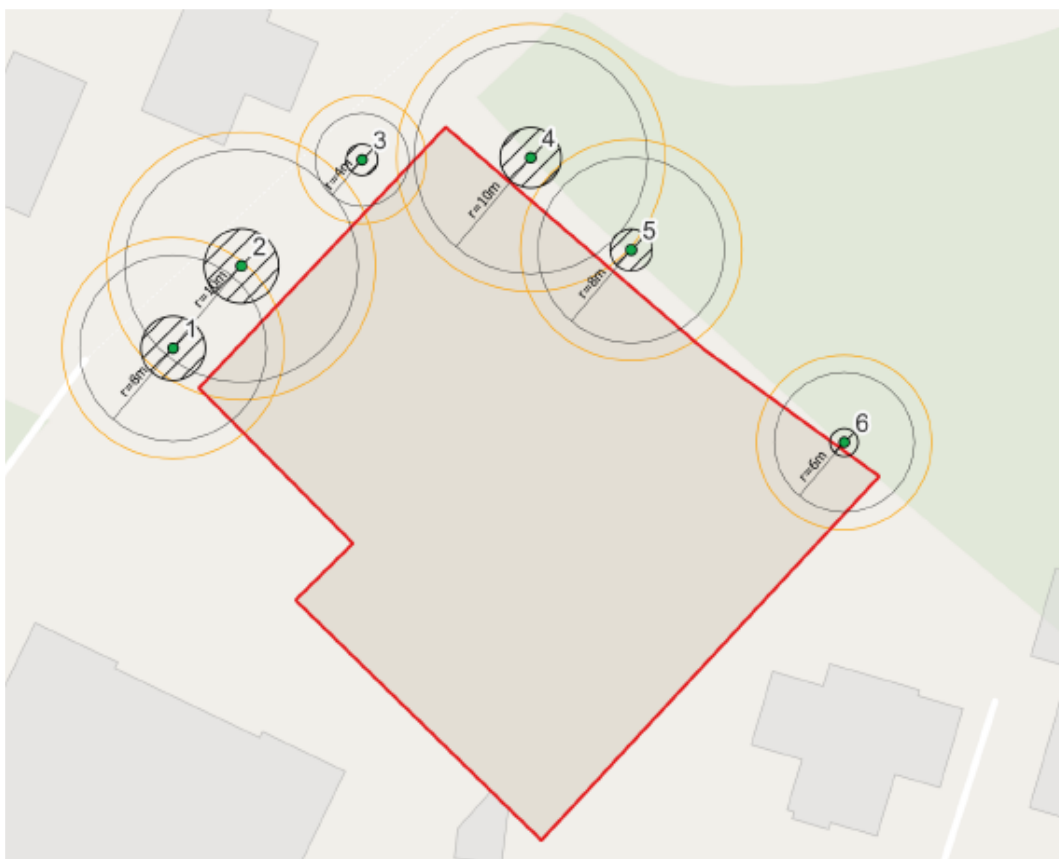
Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.

### **Onderzoek en conclusie**

De (in de nabijheid van het projectgebied) aanwezige waardevolle bomen worden beschermd middels de kapverordening en de kapvergunning. Feit is dat kap van bomen voor onderhavige ontwikkeling niet aan de orde is.

Binnen de invloedssfeer van de bouw staan 3 straatbomen en een bosrand. Om zeker te stellen dat de aanwezige bomen niet negatief worden beïnvloed door de beoogde ontwikkeling is door Pius Floris Boomverzorging Duiven een Boom Effect Analyse gedaan (toegevoegd als bijlage 5).

Concreet is onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit en (on)mogelijkheden met betrekking tot duurzame instandhouding van drie bomen aan de noordwestzijde van het perceel en drie bomen uit de bosrand gelegen aan de noordoostzijde van het perceel.



Onderzochte bomen in de Boom Effect Analyse

Het volgende is geconcludeerd:

- De bovengrondse knelpunten ten aanzien van het beoogde bouwvlak zijn beoordeeld. Hieruit blijkt dat met name twee zomereiken (nr. 4 en nr. 5) uit de bosrand takken binnen het bouwprofiel hebben zitten. Niet uitgesloten is dat deze een knelpunt vormen tijdens de bouw. Middels snoei kan dit knelpunt verholpen worden. Vooraf snoeien van de overhangende takken heeft geen nadelige invloed op de duurzame instandhouding van de bomen.
- Ten aanzien van dezelfde zomereiken (nr. 4 en nr. 5) is ook relevant dat de bouwlijn oorspronkelijk op zo'n 1,6 meter afstand lag. De kans dat op zo'n afstand nog omvangrijke wortels worden tegen gekomen is groot. Op basis van veldwerk is gebleken dat op 3 meter uit de erfgrans enkel fijne opnamewortels zitten. Advies is daarom om het bouwvlak te verleggen op 3 meter uit de erfgrans.
- Ter hoogte van de Amerikaanse eiken nr. 1 en nr. 2 wordt een inrit gerealiseerd. Op 1,5 meter uit de hart van de boom mag ten behoeve van de inrit gegraven worden tot maximaal 30 cm beneden maaiveld. Dieper ontgraven zal mogelijk resulteren in het doorsnijden van opnamewortels. Dit moet worden voorkomen. Dan is het beter om de inrit op grotere afstand te situeren.

Naar aanleiding van de Boom Effect Analyse is het bouwvlak aangepast. De ruimte tussen het bouwvlak en de bomen is vergroot. Eventuele negatieve beïnvloeding van de bomen is dan niet meer aan de orde.

Bij de inrit langs boom1 wordt verharding binnen de kroonproject en wortelzone aangebracht. Door deze aanleg zal er een verandering in de zuurstofvoorziening kunnen optreden. Daarom wordt direct onder de inrit beluchting aangelegd voor de beworteling.

Met deze aanpassing en maatregel vormt het bestemmingsplan geen belemmering voor het Bomenbeleid en de Bomenverordening.

### 5.5.7 Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017-2020' en de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' 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 (zoals: wonen, winkelen, werken en recreëren). De parkeervisie is opgedeeld in vier pijlers:

1. **parkeerlocatie en kwaliteit:** alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
2. **doelgroep gericht:** per locatie hebben specifieke parkeerdgroepen prioriteit.
  - a. binnenstad - personeel en publiek;
  - b. woongebieden - bewoners en bezoek;
  - c. bedrijfsterreinen - personeel;
3. **flexibiliteit:** de uitvoering van de werkzaamheden uit de parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
4. **exploiteerbaarheid:** de parkeerexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor de automobiliteit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig worden beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, e.d. inzichtelijk maken.

### Onderzoek en conclusie

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staat per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 6.11 Verkeer en parkeren.



## Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

### 6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Als dit zo is, blijkt dit uit de tekst onder het bepaalde aspect.

### 6.2 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. *Een m.e.r.-plicht*: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
  - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
    - het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
    - of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
  - b. M.e.r. is verplicht bij een project:
    - als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
    - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
    - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.
3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
  - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
  - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
  - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).

4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
- voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
  - kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
  - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

### **Onderzoek**

Het project voorziet in de bouw van 1 enkele vrijstaande woning. Uit de onderzochte omgevingsaspecten kan geconcludeerd worden dat er geen belangrijke gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

### **Conclusie**

Er is geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

## **6.3 Bodem**

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit en de noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek staan vermeld in onder meer de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet en het Bouwbesluit.

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door bijvoorbeeld grondverzet (het zogenaamde stand still-beginsel).

### **Onderzoek**

In 2017 is door onderzoeksbureau Ecopart een verkennend bodemonderzoek verricht voor de projectlocatie (projectnr. 16218, d.d. 17 maart 2017 (zie bijlage 1)). Dit onderzoek is toentertijd uitgevoerd in opdracht van de gemeente Doetinchem. Aanleiding was de voorgenomen verkoop en daarmee samenhangende ontwikkeling van een woon-zorgcomplex aan de Acacialaan 73.

Het huidige projectgebied maakte toen onderdeel uit van de te verkopen schoollocatie en is zodoende ook onderzocht.

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat het onderzochte terrein plaatselijk licht is verontreinigd met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). Deze licht verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik, er is sprake van een aanvaardbare situatie.

Het licht verhoogde gehalte aan barium, betreft een verhoogd achtergrondniveau en heeft geen antropogene herkomst.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen en vormen geen belemmering vormen voor dit plan.

## **Conclusie**

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie en geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## **Grondverzet**

Indien er grondverzetwerkzaamheden plaatsvinden, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd en/of elders worden toegepast. De regels van de Nota bodembeheer regio Achterhoek en het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Voor het afvoeren en toepassen van grond kan mogelijk aanvullend bodemonderzoek nodig zijn.

## **6.4 Akoestiek**

### **6.4.1 Wegverkeerslawaai**

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen opgenomen.

#### **Onderzoek en conclusie**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Daar waar geen sprake is van een wettelijke onderzoekszone moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening het aspect akoestiek ook afgewogen worden.

Aangezien de voorliggende ontwikkeling een geluidsgevoelige functie mogelijk maakt in de vorm van een vrijstaande woning binnen de geluidzone van de Lijsterbeslaan en de invloedssfeer van de Acacialaan en Esdoornlaan (beide 30 km/u-wegen) is akoestisch onderzoek door Sain Milieuvadvis (zie bijlage 2) uitgevoerd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting ten gevolge van elke van de omliggende wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Binnen het geprojecteerde bouwvlak voor de woning kan deze woning zonder akoestische belemmering worden gerealiseerd.

Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat het geluidaspect vanuit het wegverkeer geen probleem oplevert voor de voorliggende ontwikkeling.

### **6.4.2 Railverkeerslawaai**

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter.

#### **Onderzoek en conclusie**

De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk is een hoofdspoorweg. Het projectgebied is gelegen binnen de zonebreedte van 100 m.

De geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de spoorlijn zal aan de voorkeurswaarde van 55 dB voldoen (zie bijlage 2). De woning kan ook wat betreft de geluidsbelasting door spoorwegverkeer gerealiseerd worden zonder belemmering.

## 6.5 Luchtkwaliteit

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

### Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald.

Hierbij is met betrekking tot de realisatie van deze vrijstaande woning uitgegaan van een 'worst-case'-situatie waarbij er per dag gemiddeld 8 voertuigen komen en gaan.

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
$\text{NO}_2$ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
$\text{PM}_{10}$ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

*Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool*

### Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## 6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes (weg, water, rail en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden LPG-tankstations van belang. Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen', het besluit externe veiligheid transportroutes en de wet basisnet van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

### Plaatsgebonden risico

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

### Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

### Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 19 december 2013 de beleidsnota 'Extern Veiligheidsbeleid' vastgesteld. Bij vaststelling van deze beleidsnota is onder andere besloten om het externe veiligheidsbeleid door te vertalen naar de bestemmingsplannen en beheers verordeningen van de gemeente Doetinchem. Met vaststelling van de 'Parapluerziening externe veiligheid – 2020' is dit geregeld.

De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daar waar de gemeente als bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft maakt zij in dit beleidsdocument keuzes op het gebied van externe veiligheid. Die keuzes hebben de vorm van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities:

1. Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Doetinchem drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en buitengebied.
2. Een balans dient gevonden te worden tussen enerzijds wonen en werken en anderzijds veiligheid en risico, waarbij de nadruk ligt op veiligheid.
3. In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.
4. Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is mogelijk, hiervoor is het A18 Bedrijvenpark aangewezen.
5. Op het bedrijventerrein en in het buitengebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
6. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente vooral aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.

7. Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

## Onderzoek

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen stationaire bronnen en/of mobiele bronnen aanwezig. Zie onderstaande figuur (project met blauwe pijl).



## Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt, gezien de ligging van het project, geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

## 6.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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



## Onderzoek en conclusie

De beoogde woning wordt gerealiseerd op circa 40 meter gemeten vanaf de bestemmingsgrens "sport". Mede gezien de aard en omvang van de activiteiten op deze tennisbaan, kan ter hoogte van de beoogde woning worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woning vormt, mede gezien de ligging van andere woningen in de nabijheid van de tennisbaan, geen belemmering voor de activiteiten ter plaatse van de tennisbaan.

Het stadion, de Vijverberg, is gelegen op circa 110 meter afstand van de beoogde woning. Gezien de aard en omvang van de activiteiten, kan ter hoogte van de beoogde woning mede gezien de ligging worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Ook kan worden geconcludeerd dat de nieuwe woning, mede gezien de ligging van andere woningen in de omgeving, geen belemmering vormt voor de activiteiten.

Het perceel met de gewenste woning grenst aan de zuidkant aan de maatschappelijke woonzorgvoorziening. Het betreft hier een woonzorgvoorziening voor dementerende ouderen. Gezien de aard en omvang van de activiteiten op deze locatie, kan ter hoogte van de beoogde woning worden uitgegaan van een blijvend goed woon- en leefklimaat. De nieuwe woning vormt, mede gezien de ligging van andere woningen in de directe nabijheid van deze woon-zorgvoorziening, geen belemmering voor de activiteiten.

Door de voorgenomen ontwikkeling van deze grondgebonden woning worden de (bedrijfsmatige) activiteiten in de omgeving niet (extra) in hun bedrijfsvoering belemmerd. Bovendien kan er gezien de omgeving worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de beoogde woning.

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

## 6.8 Flora en fauna

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

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

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

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

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van diersoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuisen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

### **Onderzoek en conclusie**

Door onderzoeksbureau Natuurbank Overijssel is een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Deze effectenbeoordeling is als rapportage opgenomen in de bijlagen (bijlage 3 Quickscan natuurwaarden).

De bevindingen uit het onderzoek luiden kort samengevat:

Het plangebied is op 2 juli 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone en Natura 2000.

#### *Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:*

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kent. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen Natura 2000-gebied en het plangebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. In deze wet is geregeld dat kortdurende, tijdelijke activiteiten zoals hier de sloop-, aanleg en bouwwerkzaamheden zijn vrijgesteld van de gevolgen van de eventuele stikstofdepositie als gevolg van de uitvoer van het plan. Op basis hiervan en mede gezien de ligging van het voorgenomen project ten opzichte van Natura-2000 gebieden (bv Rijntakken op circa 13 kilometer) kan worden geconcludeerd dat dit geen invloed heeft op de uitvoer van de plannen.

Ongeacht, of er sprake is van toename van stikstofdepositie, geldt er per 1 juli 2021 derhalve een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht voor de bouwsector. Deze vrijstelling geldt voor effecten die ontstaan gedurende de ontwikkelfase.

#### *Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:*

De inrichting van het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. De plek waar activiteiten plaats vinden, wordt alleen door beschermde dieren benut als foerageergebied. In de strook direct naast het plangebied nestelen vermoedelijk jaarlijks vogels en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren mogelijk een vaste rust-of voortplantingsplaats.

Als gevolg van het bebouwen en verharderen van een deel van het plangebied, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vogels en grondgebonden zoogdieren af. De functie als foerageergebied voor amfibieën wordt niet aangetast. De functie van de bomen rondom het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen, wordt mogelijk lichtelijk aangetast, maar dat leidt niet tot wettelijke consequenties. Daarvoor is de oppervlakte foerageergebied dat negatief beïnvloed wordt, te gering en blijft voldoende foerageergebied beschikbaar. Ook met de bepaling dat er geen kunstlicht op de bosrand mag schijnen, blijft het foerageergebied behouden.

Vaste rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde grondgebonden zoogdieren en nesten van vogels buiten het plangebied, worden niet aangetast als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren, overeenkomstig wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden, hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Ook hoeft niet gewerkt te worden volgens een Gedragscode.

## 6.9 Water

### 6.9.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap Rijn en IJssel brengt in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (d.d. 13 januari 2022) tot uitdrukking hoe zijn haar rol in de omgeving ziet als doorvertaling van de Watervisie 2030. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de contouren van de ambities van het Waterschap Rijn en IJssel opgenomen om daar samen met partners invulling aan te gaan geven. Daarmee wordt duidelijk welke richting en positie het waterschap inneemt om beleidsdoelen na te streven en op welke manier de daadwerkelijke uitvoering plaatsvindt.

De werkzaamheden, bovenop de wettelijke taken van het waterschap, zijn gevat in 4 thema's:

- **Klimaatrobuust gebied:** gericht op het jaarrond bereiken van een optimale balans tussen te nat en te droog en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.
- **Veilig gebied:** gericht op de bescherming tegen hoog water als randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken.
- **Circulaire economie en energietransitie:** gericht op het zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering door grondstofbehoefte te beperken en emissie van broeikasgassen te verminderen.
- **Gezonde leefomgeving:** gericht op het zorgen voor een schoon en gezond watersysteem voor mens en natuur, waarbij het water geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en geen risico's op levert voor de volksgezondheid.

### Onderzoek en conclusie

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied waarvoor het Waterschap Rijn en IJssel opgeven heeft geformuleerd ter uitvoering in de periode 2022-2027. Daarnaast staan voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan geen specifieke doelstelling beschreven.

### 6.9.2 Watersysteem

Het project heeft geen raakvlakken met een specifiek watersysteem, anders dan het grondwater. Het hemelwater afkomstig van het project wordt binnen het eigen gebied geïnfiltreerd.

### 6.9.3 Gemeentelijk Rioleringsplan

In paragraaf 5.5.6 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 is het rioleringsplan van de gemeente Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

### 6.9.4 Watertoets

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	1. Nee 2. Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	1. Nee 2. Nee 3. 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?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slotjes of andere wateren?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Oppervlaktewater- kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. 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?	1. Nee 2. Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Nee 2. Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

### *Bebouwd oppervlakte*

Het bouwvlak, binnen de maatschappelijke bestemming, meet in de huidige situatie 3.400 m<sup>2</sup>. Daarvan mag in de huidige situatie 35 % van het oppervlakte worden bebouwd. De bebouwingmogelijkheid neemt in de gewenste situatie aanmerkelijk af. Strikt genomen neemt zodoende het bebouwd oppervlakte in de beoogde situatie af ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

Echter kijken we naar de feitelijke situatie, dan neemt de bebouwde oppervlakte toe. Omdat het hemelwater ter plekke zal infiltreren in de bodem, is dit geen probleem.

### *Milieuzone-natte landnatuur*

Het projectgebied heeft in het bestemmingsplan “Stedelijk gebied – 2021” een gebiedsaanduiding ‘milieuzone – natte landnatuur’.

De gronden ter plaatse van deze aanduiding 'milieuzone - natte landnatuur' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van de hydrologische beschermingszone natte landnatuur.

Van belang is dat er geen ingrepen in de grond worden gedaan waardoor verstoring van grondwaterstromen zal plaats vinden. Met deze ontwikkeling is daar geen sprake van.

Het bouwplan voorziet in het afkoppelen van het van verharding en daken afkomstige niet verontreinigde hemelwater. Daarmee wordt dit hemelwater in het plangebied geïnfiltreerd.

Tevens kan genoemd worden dat er geen bodem verontreinigende activiteiten plaats vinden. Voor de bouw vindt daarnaast geen bemaling of drainage plaats waardoor een (tijdelijke) verandering in de waterhuishouding plaatsvindt.

Concluderend: De ontwikkeling geeft geen significant nadelige effecten op de instandhouding van de natte natuur.

## **6.10 Archeologie en cultuurhistorie**

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

### **6.10.1 Archeologisch erfgoed**

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

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

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen.

Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Doetinchem een archeologische beleidskaart laten opstellen door adviesbureau RAAP, waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn.

De archeologische beleidskaarten worden periodiek geactualiseerd aan de hand van uitgevoerd archeologisch onderzoek. De meest recente archeologische beleidskaarten zijn op 30 maart 2020 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het terrein in een zone AWW1 categorie 5 (hoog+afgedekt). Daarnaast ligt het binnen de attentiezone van een archeologische vindplaats (AWG2 categorie 3). Het gemeentelijk beleid schrijft in dit geval voor dat vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek verplicht is bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup>. De omvang van de geplande ingreep overschrijdt deze grenzen.

### **Onderzoek en conclusie**

In 2017 is, i.v.m. de bovenbeschreven archeologische verwachtingswaarden (3 en 5) een Bureauonderzoek en een Inventariserend veldonderzoek (karterende fase) uitgevoerd door bureau Laagland Archeologie (zie bijlage 4). Het onderzoeksgebied betrof het terrein van de voormalige basisschool en de onderzoeksaanleiding was de voorgenomen ontwikkeling van een woon-zorgcomplex aan de Acacialaan 73.

Het huidige projectgebied (kadastraal nummer 5153) maakte toen onderdeel uit van de onderzoekslocatie.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek wordt geconcludeerd dat de kans klein is dat het plangebied (waarvan het huidige onderdeel uitmaakt) archeologische sporen bevat, aangezien het onderzoeksterrein in alle geplaatste boringen tot in de C-horizont is verstoord.

Om deze reden wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

De resultaten van het onderzoek zijn beoordeeld door de regio archeoloog. Het onderzoeksgebied is vrijgegeven vanwege de diepe bodemverstoring op het terrein.

#### *Zorgplicht*

Te allen tijde moet rekening worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10):

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 de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

### **6.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed**

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de nota cultuurhistorie 'Continuïteit in Karakter' (vastgesteld 21 september 2017) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2013 (vastgesteld 30 mei 2013).

### **Onderzoek en conclusie**

In het plangebied is braakliggend en er zijn derhalve geen gebouwen aanwezig die cultuurhistorisch waardevol zijn. Cultuurhistorisch erfgoed vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



## **6.11 Verkeer en parkeren**

### **Parkeren**

De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem, zal aangehouden worden. Hierbij is gekozen voor een dynamische verwijzing naar dit beleidsdocument (in lijn met jurisprudentie van de ABRS, ECLI:NL:RVS:2015:2837). Het moet met een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd worden. 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.

### **Onderzoek en conclusie**

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Dat betekent dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein komen.

De ontsluiting van de woning vindt plaats vanaf de Acacialaan. Deze loopt daar voor gemotoriseerd verkeer dood. Fietsers en voetgangers kunnen wel door richting de Lijsterbeslaan. Om de woning te bereiken wordt gebruik gemaakt van een bestaande mogelijkheid via eigendom van het naastgelegen woon-zorgcomplex. Dit is als zodanig middels erfdienstbaarheid vastgelegd. Daardoor gaan wel twee parkeerplaatsen voor dat zorgcomplex verloren, echter omdat er voldoende parkeercapaciteit resteert, is dat geen probleem.

## **6.12 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan zoals beschreven in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, voorziet concreet in de bouw van één nieuwe woning. Alle kosten welke hierbij zijn betrokken, van grondexploitatie tot eventuele planschade zijn op voorhand zeker gesteld.

Het voorliggende plan heeft voor de gemeente Doetinchem zodoende geen financiële consequenties omdat deze anderszins zijn verzekerd. De plannen komen voor rekening en risico van initiatiefnemer.

## **6.13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. Daarom zijn onderhavige plannen besproken met de directe omwonenden. Daarbij zijn geen bezwaren geuit.

Het bestemmingsplan zal als ontwerp gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de termijn zullen eventuele zienswijzen inhoudelijk worden beoordeeld, waarna het plan aan de raad wordt voorgelegd ter vaststelling. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het wederom ter visie gelegd en kunnen belanghebbenden eventueel in beroep bij de Raad van State.

## **Bijlagen**

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeer
3. Quicksan natuurwaarden
4. Archeologisch onderzoek
5. Boom Effect Analyse
6. Vragenlijst woningbouwstrategie 2019
7. Verbeelding