

Winkelcentrum De Bongerd - 2020

Toelichting



Ontwerp

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 Huidige situatie plangebied en omgeving	11
2.2 Gewenste situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Algemeen	19
3.2 Rijksbeleid	19
3.3 Provinciaal beleid	21
3.4 Regionaal beleid	24
3.5 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	33
4.1 Algemeen	33
4.2 Bodem	33
4.3 Akoestiek	34
4.4 Luchtkwaliteit	36
4.5 Externe veiligheid	37
4.6 Bedrijvigheid	38
4.7 Flora en fauna	40
4.8 Water	44
4.9 Archeologie & Cultuurhistorie	47
4.10 Verkeer en parkeren	49
4.11 Besluit milieueffectrapportage	52
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	55
5.1 Inleiding	55
5.2 Toelichting op de regels	55

Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	59
Hoofdstuk 7	Procedure	61
7.1	Algemeen	61
7.2	Inspraak	61
7.3	Overleg	61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 *Aanleidingen doel*

In de Doetinchemse woonwijk De Huet bevindt zich winkelcentrum De Bongerd. Het winkelcentrum vervult een belangrijke rol in het voorzieningenaanbod van Doetinchem-West. De bestaande supermarkt Albert Heijn aan de Bongerd 63 vormt in de huidige situatie een belangrijke publiekstrekker. In de onmiddellijke nabijheid van deze Albert Heijn functioneert tevens een Gall&Gall-slijterij.

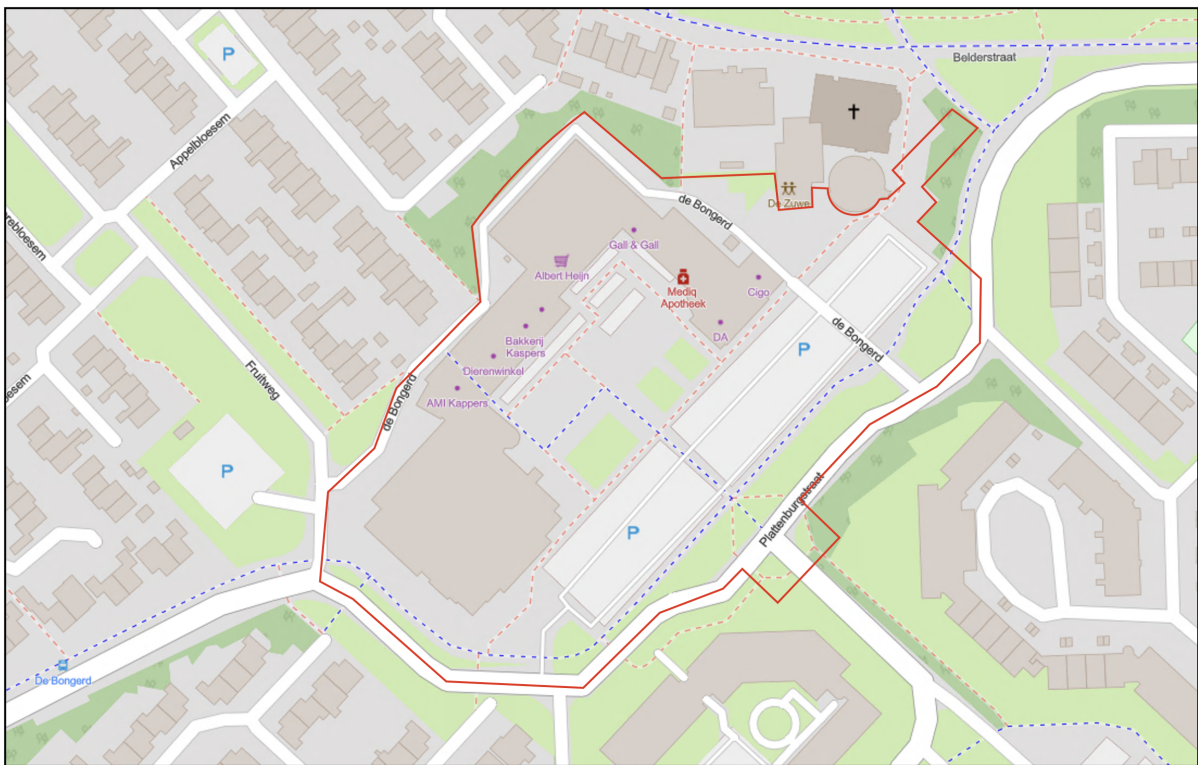
Het bestaande winkelcentrum begint echter in ruimtelijk, visueel en commercieel opzicht gedateerd te raken. Vernieuwing en betere marktpositionering is noodzakelijk om het geheel ook in de toekomst in alle opzichten aantrekkelijk te houden.

Om dit te bereiken is behalve vergroting van de bestaande full-service supermarkt tevens de toevoeging van een tweede supermarkt voorzien. Deze laatste betreft een supermarkt in het discount-segment welke in het huidige perceel van Albert Heijn zal worden gevestigd. Voor Albert Heijn en de Gall&Gall-slijterij wordt op De Bongerd ten zuidoosten van de bestaande sporthal nieuwe, grotere en meer eigentijdse winkelruimte gebouwd. Deze plek is opportuun omdat tijdens de ombouw het gehele winkelcentrum, maar ook de sporthal met wijkvoorzieningen moeten blijven functioneren. Grotendeels bovenop en deels naast de nieuwe winkelruimte wordt een nieuwe sporthal met wijkvoorzieningen gerealiseerd. Hierdoor blijft het mogelijk om ook in voldoende mate op maaiveld te parkeren. Want na gereedkomen van de nieuwbouw worden de bestaande verouderde sporthal, wijkcentrum en peuterschool geheel gesloopt. Onder de nieuwe bebouwing en het aangrenzende openbare terrein wordt gefaseerd een ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd om in de extra parkeerdruk van de nieuwe winkelruimte te voorzien. Tot slot voorziet het plan tevens in een herinrichting van de openbare ruimte en een upgrade van het bestaande winkelcentrum. De voorgenomen ontwikkelingen passen in het gemeentelijk beleid.

De ontwikkelingen kunnen niet gerealiseerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woonwijk De Huet 2008'. Een herziening van dat plan is daarom noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan Winkelcentrum De Bongerd - 2020 geeft de gemeente inhoud aan de planologische doorvertaling en verantwoording van de gewenste ontwikkelingen.

1.2 *Plangebied*

Het plangebied bevindt zich in de woonwijk De Huet, aan de westzijde van Doetinchem. Winkelcentrum De Bongerd ligt in het zuiden van de wijk aan de Plattenburgstraat op korte afstand van het station. Een weergave van de ligging van het plangebied in Doetinchem en in de wijk De Huet wordt weergegeven op afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in Doetinchem en in woonwijk De Huet (Bron: Opentopo/ArcGIS)

1.3 Geldendebestemmingsplannen

1.3.1 Algemeen

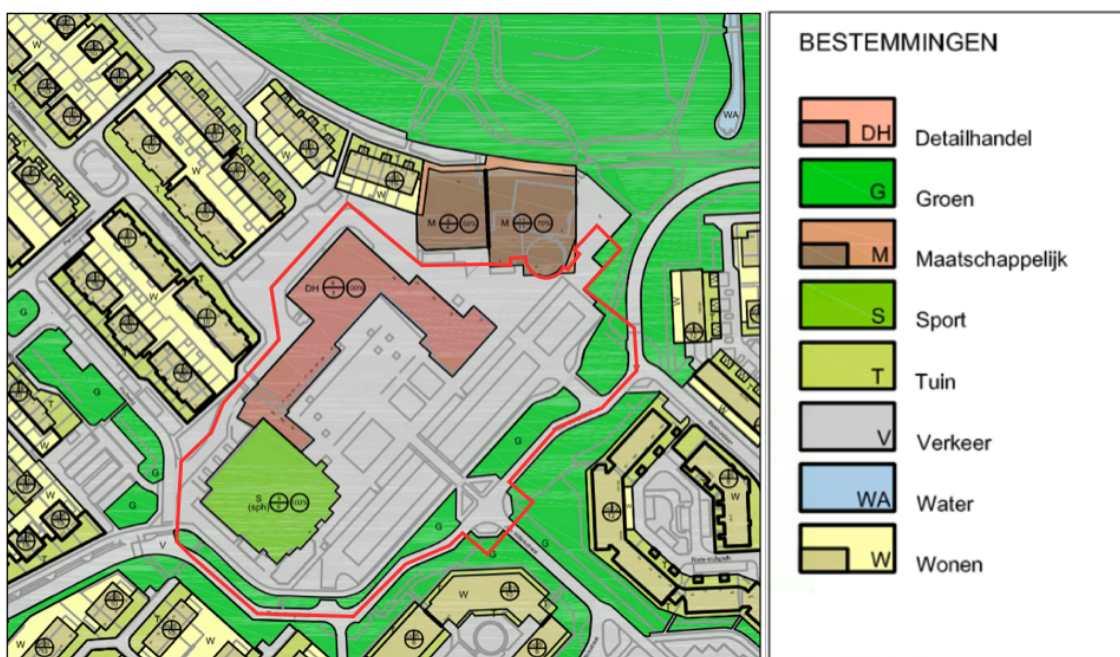
Het bestemmingsplan Winkelcentrum De Bongerd - 2020 is een herziening van de geldende bestemmingsplannen voor wat betreft het plangebied. Voor het bestemmingsplan 'Winkelcentrum De Bongerd - 2020' gelden op dit moment vijf bestemmingsplannen welke na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan al dan niet ten dele zullen komen te vervallen:

- bestemmingsplan Woonwijk De Huet 2008, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 18 december 2008 en sinds 26 februari 2009 onherroepelijk;
- Parapluherziening Voorbereidingsprocedures voor flexibiliteitsbepalingen, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 9 november 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 16 februari 2007;
- Parapluherziening Planologisch beleid 2011 (bijgebouwenregeling c.a.), vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 30 juni 2011 en sinds 5 september 2011 onherroepelijk;
- Parapluherziening Verbod dak- en thuislozenvoorziening vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 17 juli 2014 en sinds 11 september 2015 onherroepelijk.
- Parapluherziening Parkeren - 2018 vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 1 november 2018 en nadien onherroepelijk geworden.

Met name het bestemmingsplan 'Woonwijk De Huet 2008' is in voorliggend geval van belang. Dit bestemmingsplan wordt hierna nader beschreven, waarbij de geldende bestemmingen en de strijdigheden nader worden toegelicht.

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en strijdigheden

In het bestemmingsplan 'Woonwijk De Huet 2008' is het plangebied bestemd tot 'Detailhandel', 'Groen', 'Sport' en 'Verkeer'. Een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Woonwijk De Huet 2008' (Bron: gemeente Doetinchem)

De strijdigheden met het geldende bestemmingsplan zijn als volgt:

- De nieuwe bebouwing wordt deels gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Sport' en deels op gronden met de bestemming 'Verkeer'. Binnen de hiervoor genoemde bestemmingen is het beoogde gebruik ten dienste van de gewenste functies niet mogelijk.
- Tevens is er ter plaatse van de nieuwbouw grotendeels geen bouwvlak aanwezig waarbinnen realisatie van de beoogde bebouwing mogelijk is.
- Ook volstaat de bouwhoogte van de gewenste bebouwing, maar ook reclametoren ter plaatse van het bestaande winkelcentrum niet voor wat betreft de huidige bebouwingsmogelijkheden;
- Tot slot past de aanleg van een ondergrondse parkeerkelder niet geheel binnen de huidige bebouwingsmogelijkheden.

1.3.3 Conclusie

Om het gebruik en de bouwmogelijkheden op een juiste wijze regelen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. De herinvulling van het vrij te komen pand met een andere supermarkt is reeds passend binnen de bestemming 'Detailhandel', echter wordt het volledige winkelcentrum in voorliggend bestemmingsplan meegenomen en voorzien van een passende bestemming.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidigesituatieplangebieden omgeving

2.1.1 Ruimtelijk-functionele structuurplangebied en omgeving

De woonwijk De Huet is in verschillende bouwfases tot stand gekomen. Het grootste deel van de woningen is gebouwd tussen 1975 en 1995. Ruimtelijk gezien kunnen er binnen het woongebied acht buurten worden onderscheiden. Deze buurten worden van elkaar gescheiden door de Plattenburgstraat en het langgerekte park dat is aangelegd aan weerszijden van de Wijnbergse Loopgraaf die de wijk in twee - ongeveer gelijke - helften verdeelt.

De hoofdfunctie betreft 'wonen'. Verder liggen er een aantal voorzieningen in de wijk die gericht zijn op de behoeften van de wijkbewoners. De detailhandel neemt daarin een centrale plaats in en is grotendeels geconcentreerd in het winkelcentrum De Bongerd, op korte afstand van het station. Bij dit winkelcentrum ligt de sporthal De Bongerd, het wijkcentrum De Zuwe en het kerkelijk centrum De Wingerd. Elders in de wijk, aan de Slotlaan, ligt nog een supermarkt.

2.1.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied omvat de gronden van winkelcentrum De Bongerd met bijbehorende parkeervoorzieningen. Op de locatie waar de nieuwe supermarkt gerealiseerd zal worden, is momenteel grotendeels in gebruik als parkeerplaats. Aansluitend bevindt zich nu een sporthal, wijkcentrum en peuteropvang. De rest van de aanwezige bebouwing ten noordoosten van de sporthal is onder meer in gebruik bij Albert Heijn, een slagerij, een kapperszaak, een filiaal van Zeeman en een slijterij. De rest van het plangebied is onbebouwd, nagenoeg volledig verhard en in gebruik als voetgangersgebied en als parkeerplaats. Her en der verspreid bevinden zich grasperken, divers opgaand groen en op gezette tijden staat er ambulante handel. De ruimte vóór het winkelcentrum is groot in oppervlak maar mist een duidelijke afbakening door bebouwing. Daardoor mist de ruimte schaal en bijgevolg is het er niet gezellig verblijven en winkelen. Verder is dit gebied vóór de winkels slecht bereikbaar vanuit de buurt. Het winkelcentrum is voor het publiek eigenlijk louter vanaf de zuidoostkant gemakkelijk te bereiken. Om daar te komen moet vanuit grote delen van de wijk eerst de zuidwestelijke of de noordoostelijke gebouwvleugel worden omtrokken of moet een nauw en sociaal onveilig tunneltje worden gepasseerd. Het winkelcentrum oogt gedateerd, grote delen zien er ongeveer nog net zo uit als bij de opening in de jaren '70 van de vorige eeuw, zij het dat de tijd zichtbare slijtage heeft opgeleverd.

Een sterk punt in de ruimtelijke omgeving is de boombeplanting langs de Plattenburgstraat. Boomstructuren markeren in de hele wijk belangrijke structurelementen. Met deze boomstructuren moet dan ook met zorg worden omgegaan, dus ook met die langs de Plattenburgstraat.

Luchtfoto's en straatbeelden van het plangebied zijn weergegeven op afbeelding 2.1. en 2.2.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto's plangebied (Bron: Google streetview)



Afbeelding 2.2: Straatbeelden plangebied (Bron: Google streetview)

2.2 Gewenstesituatie

2.2.1 Sloop

De nu aanwezige sporthal (waarin ook een culturele zaal, vergaderzaal en sportcafé gevestigd zijn) en peuteropvang worden gefaseerd gesloopt. Op afbeelding 2.3 is aangegeven om welke bebouwing het gaat. Vanuit praktisch oogpunt blijft een deel van de bebouwing tijdens de bouwwerkzaamheden behouden en in gebruik. Maar ook deze bebouwing wordt later geheel gesloopt.

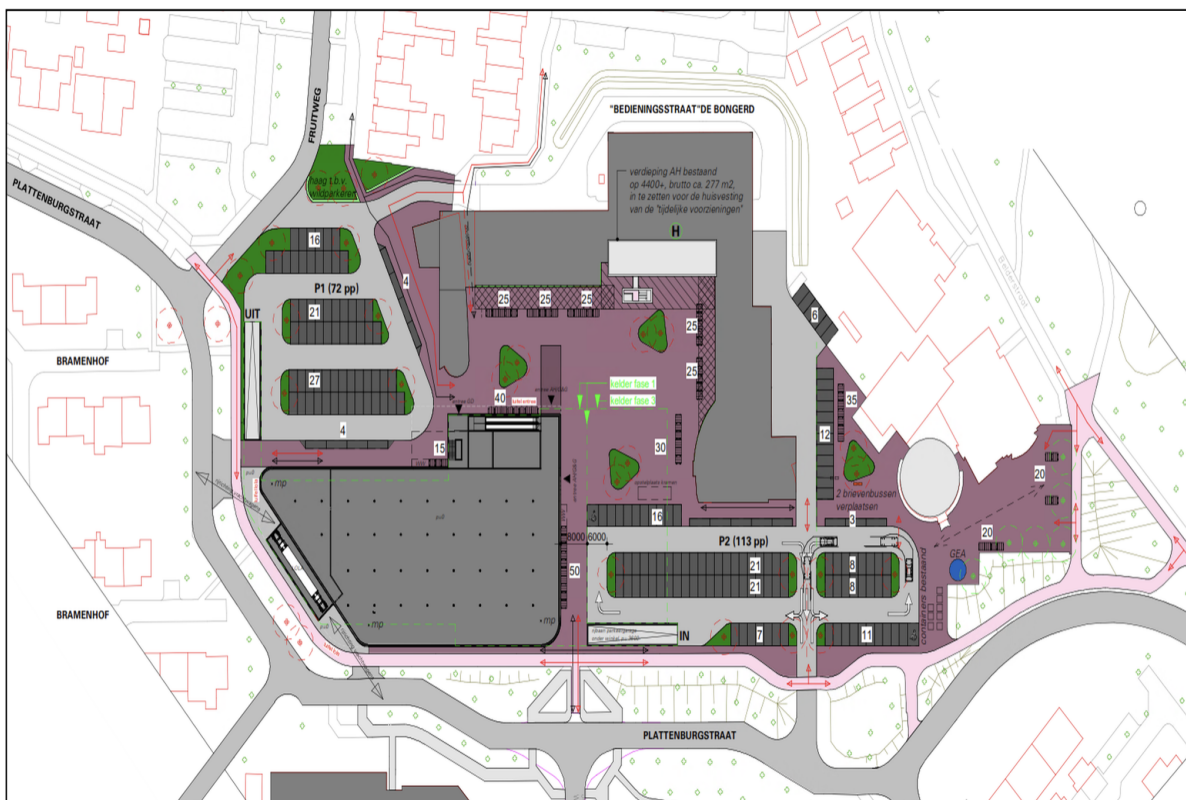


Afbeelding 2.3: Weergave te slopen bebouwing (Bron luchtfoto: ArcGIS)

2.2.2 Ontwikkelingen

Nieuwbouw winkelcentrum

De nieuwbouw vindt plaats aan de zuidwestzijde van het plangebied. De toekomstige bebouwing bestaat uit drie bouwlagen (exclusief parkeerkelder). Het gebouw mag deels een maximale bouwhoogte van 18 meter krijgen (daar waar de sporthal en wijkvoorzieningen voorzien zijn). Voor het overige deel mag de bouwhoogte maximaal 7,5 meter bedragen. Op de verbeelding zijn de maximaal toegestane bouwhoogten middels maataanduidingen weergegeven. Zichtbaar is aldaar dat de bebouwing aan de zuidwestzijde lager is en in de richting van het bestaande winkelcentrum hoger. De nieuwe bebouwing sluit op deze wijze beter aan bij de bebouwingsstructuur in de omgeving. In afbeelding 2.4 is een indicatieve situatietekening van de eindsituatie opgenomen.



Afbeelding 2.4: Boveenaanzicht planontwikkeling eindsituatie (Bron: Leijh, Kappelhoff, Seckel, van den Dobbelsteen, architecten)

De supermarkt wordt op de begane grond gerealiseerd en krijgt een bruto vloeroppervlakte van circa 3.500 m² (exclusief laad- en losvoorziening) en een winkelvloeroppervlakte van circa 2.500 m² (exclusief ruimte voor de kassa's en tapis roulant). De entree bevindt zich aan de noordoostzijde. Naast de supermarkt krijgt ook een slijterij hier een plek. De slijterij telt niet mee bij de gestelde maximale oppervlakten voor de supermarkt. Het laden en lossen vindt in pandig plaats aan de zuidwestzijde. Het laden en lossen is éénzijdig toegankelijk en is vanuit praktisch en veiligheidsoogpunt op de betreffende locatie geprojecteerd. De wijkvoorzieningen krijgen zowel in de tussenlaag als op de 1^e verdieping een plek. De voorziening zal onder meer bestaan uit een bijeenkomstzaal, een ontmoetingsruimte met ondersteunende horeca en sanitaire voorzieningen. Op de 1^e verdieping worden tevens de sporthal met kleedkamers gerealiseerd. Onder de nieuwbouw en een deel van het aansluitende terrein wordt gefaseerd een ondergrondse parkeerkelder aangelegd. In de parkeerkelder worden gefaseerd in totaal 179 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerkelder wordt circa 4 meter beneden peil gerealiseerd. De inrit van de parkeerkelder bevindt zich aan de oostzijde ter hoogte van het parkeerterrein. De uitrit van de parkeerkelder bevindt zich aan de noordwestzijde, ter hoogte van de bevoorrading. In afbeelding 2.5 omvat een indicatieve gevelimpressie.



Afbeelding 2.5: Indicatieve gevelimpressie (Bron: Leijh, Kappelhoff, Seckel, van den Dobbelsteen, architecten)

Upgrade bestaand winkelcentrum

In samenspraak met de VVE krijgt het bestaande winkelcentrum een upgrade. Belangrijk onderdeel daarvan is het toevoegen van een hoogte-accent met een maximale hoogte van 30 meter. Dit wordt gerealiseerd nabij de ingang van de huidige locatie van de supermarkt. Hiermee springt het winkelcentrum nog meer in het oog.

Daarnaast worden ter plaatse van de voorgevel van de winkels ook extra uitstekende luifels en extra vlaggen-/licht-/reclamemasten mogelijk gemaakt. Eén en ander leidt tot betere bedrijfsprofilering en een meer aantrekkelijke vestigingslocatie en duurzaam bedrijfsperspectief. Hierdoor wordt meer ruimte geboden aan bedrijven om met de tijd mee te gaan.

Herinrichting buitenruimte

De buitenruimte wordt ook deels heringericht om, naast een herschikking van het parkeerterrein, een kwaliteitsslag te maken. Er worden nieuwe parkeervoorzieningen aangelegd (ook deels onder het maaiveld) en deels bestrating vervangen. Daar waar het noodzakelijk wordt geacht om bomen te verwijderen, worden deze ook weer herplant om een stenige uitstraling te voorkomen. Middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (art. 5.5.2) in de regels is dit juridisch gewaarborgd.

Voor wat betreft de verkeerskundige aspecten (onder andere langzaam verkeersroutes van fietsers en voetgangers in de buitenruimte) wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

Verkeer en parkeren

Voor wat betreft de verkeerskundige aspecten wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

2.2.3 Ruimtelijke inpasbaarheid

Doordat het nieuwe gebouw tussen de Plattenburgstraat en het bestaande winkelcentrum inligt en de bestaande sporthal en wijkvoorzieningen worden gesloopt ontstaat vanaf de zijde van de Fruitweg een veel betere bereikbaarheid van het winkelplein.

De boomstructuur aan de zijde van de Plattenburgstraat kan grotendeels gehandhaafd blijven. Als er bomen moeten wijken moeten deze worden verplant of worden vervangen door nieuwe aanplant.

Het combinatiegebouw met winkeloppervlak, sporthal en wijkvoorzieningen vraagt om een aanzienlijk bouwvolume. Dit volume kan echter een bijdrage leveren aan het oplossen van de in 2.1.2 geschetste problematiek. Het volume geeft het gebied vóór de winkels wat meer beslotenheid waardoor het beter begrensd wordt en bijgevolg gezelliger wordt. Doordat ook het bestaande winkelcentrum kan worden voorzien van een hoogteaccent, een toren, kan aan deze beslotenheid extra worden bijgedragen. Het hoogte-accnt zal een in ruimtelijk opzicht "positief-spannend" tegenwicht moeten kunnen bieden aan het volume van de sporthal.

Door dit alles zal een beter verblijfsklimaat op het plein kunnen ontstaan waardoor het naar verwachting beter zal functioneren.

Het combinatiegebouw zelf moet daarbij zodanig worden vormgegeven dat optimaal ingespeeld wordt op de omgeving. In elk geval moet naar het winkelplein een goede interactie tussen interieur en exterieur kunnen ontstaan, terwijl de naar de Plattenburgstraat gekeerde gevels de privacy en zichtkwaliteit van en vanuit de omringende woonbebouwing moeten respecteren. De gevels van het complex moeten in hun architectonische uitwerking (kleur, vorm en materialisatie) aantrekkelijk en eigentijds-representatief worden vormgegeven. Dat geldt in het bijzonder voor de geveldelen van supermarkt en sporthal die onvermijdelijk gesloten moeten zijn.

De ligging ten opzichte van de omringende bebouwing veroorzaakt dat geen schaduw op woningen in de omgeving zal vallen. Ook het winkelplein blijft door de positionering van het complex grotendeels vrij van schaduw.

De los- en laadplaats van de supermarkt ligt binnen de gevels en is overdekt waardoor geluidsoverlast naar de omgeving wordt voorkomen. De logistiek is relatief verkeersveilig op te lossen: er hoeft in elk geval nergens achteruit gereden te worden.

Onder en naast het complex wordt door een ondergrondse parkeergarage voorzien in het oplossen van de extra parkeerdruk. Hierdoor kan het maaiveld op prettige wijze worden ingericht voor mens en dier. De parkeergarage kent eenrichtingverkeer en de in- en uitgaande stromen zijn ontvlecht waardoor ook hier overlast naar de omgeving wordt voorkomen en de verkeersveiligheid wordt bevorderd.

Het hoogte-accnt, de toren, is behalve pleinbegrenzing tevens bedoeld als een landmark dat het winkelcentrum vanaf de aanrijroutes markeert. En verder bevat hij een voorportaal met trap en een lift voor de ontsluiting van de gebouwlaag boven de bestaande supermarkt. De toren is tevens een podium voor de naam van het winkelcentrum en voor vaste reclame-uitingen van de beide supermarkten. Eventueel kan een tijdsaanduiding worden toegevoegd.

Samenhang in de uitstraling van het winkelcentrum is een wens die hoog op de lijst staat. Dat vraagt ook een investering bij de bestaande winkels.

Het winkelplein zelf moet, alleen al door de aanleg van de parkeerkelder en de sloop van de bestaande sporthal met wijkvoorzieningen, in belangrijke mate worden heringericht. Ook hiermee kan verhoging van de attractiviteit van de omgeving worden bereikt.

2.2.4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Inleiding

Deze paragraaf biedt een leidraad bij de beoordeling van de voorgestane veranderingen en toevoegingen aan alle opstallen alsmede de openbare ruimte in het plangebied.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt ook separaat door de raad vastgesteld en maakt daarna integraal onderdeel uit van de Welstandsnota.

Welstandsnota - ambitie

De oorspronkelijke winkelbebouwing blijft in hoofdzaak gehandhaafd. Het architectonische en stedenbouwkundige karakter van deze bebouwing is overwegend functionalistisch-structuralistisch. Deze kwaliteit moet in de verdere ontwikkeling als referentie dienen. Dat wil zeggen: de nieuwe bebouwing moet een respectvolle toevoeging op het bestaande opleveren. Beide onderdelen moeten op harmonieuze wijze op elkaar inspelen zodat een goed gemotiveerd, samenhangend geheel ontstaat. Ook de inrichting van de openbare ruimte moet hieraan bijdragen.

Overigens blijven de algemene welstandcriteria van toepassing.

Bestaande bebouwing

Het karakter van de bestaande winkels moet worden gerespecteerd.

Dit karakter van de bestaande bebouwing wordt in belangrijke mate gekenmerkt door de volgende punten:

- Er zijn overwegend vlakke winkelfronten, bezet met door glaspuien, op hun beurt overwegend gevuld met transparant glas.
- De puien hebben afgeschuinde bovenhoeken.
- De winkeltraveeën worden van elkaar gescheiden door penanten welke naar boven afgeschuind uitlopen.
- Boven de winkelpuien kragen horizontale luifels uit over de loopzone vóórlangs de winkels, Deze luifels worden bij elke travee-overgang gesteund door kolommen.
- Er zijn twee in het winkelcentrum twee hoofdtraveeën welke elkaar in een haakse hoek ontmoeten.
- Aan de uiteinden van elk winkelfront alsmede in de aansluiting van de beide winkelfronten ligt een hoger opgaande bouwmassa in twee lagen. Deze hoger opgaande bouwmassa's zijn anders in hun materialisatie dan de winkelfronten. Hierin komen metselwerk en puien voor, in gescheiden gevelvlekken maar ook vermengd, dat wil zeggen: kozijnen in metselwerk.

Nieuwbouw

- Door situering, maar vooral door de bouwmassa moet de nieuwbouw een gevoelsmatig kleiner en intiemer plein opleveren.
- De nieuwbouw moet de bestaande bebouwing respecteren maar moet ook een eigentijds-representatief karakter uitstralen.
- De gevel van de nieuwbouw moet aan de pleinzijde een wisselwerking tussen gebouw-interieur en de buitenwereld opleveren.
- De architectuur is meer dan een schil om het programma. Dat uit zich in vormgeving en materialisatie met ingetogen allure. Oftewel: Het gebouw heeft door het materiaalgebruik een vriendelijke uitstraling: geen (standaard)plaatwerk of damwandachtige platen zonder meer.
- In de gevel zorgt geleiding voor een reductie van de (soms) grote maat naar een relatief menselijke schaal.

- De gevel aan de zijde van het plein en aan de parkeerterreinen is levendig en uitnodigend. Een dichte gevel op de begane grond komt alleen voor waar het echt niet anders kan.
- Aan de zijde van de Plattenburgstraat krijgt het gebouw een gevel die bijdraagt aan de privacy en uitzichtkwaliteit van de woonomgeving. Daarbij telt wel mee dat de nieuwbouw voor een deel uit het zicht van de tegenoverliggende bebouwing ligt door de bomen langs de Plattenburgstraat en dat de afstand tot die bestaande bebouwing relatief groot is.
- De nieuwbouw is niet hoger dan noodzakelijk voor een sporthal op een supermarkt.

Toren

De materialisatie, kleurstelling en vormgeving van de toren sluit aan op de omringende winkels en het gecombineerde gebouw van de nieuwe supermarkt en sporthal/wijkvoorzieningen. Anders gezegd: de toren moet hiermee niet detoneren maar voortgaan op de vormtaal, kleurstelling en materialisatie van de opstallen op en rond het plein en daarmee dus in architectonische vormgeving een zekere aansluiting zoeken.

Belangrijk is dat de toren een rank object is waarbij de totale hoogte : breedte verhouding, gemeten vanaf het dakniveau van de verdieping op de bestaande supermarkt minimaal 5 : 1 is, dat wil zeggen: waarden hoger dan 5 zijn toegestaan. Hierbij mag het gebouw zich onder voornoemd dakniveau evenwel verbreden om een afsluitbaar entreeportaal, een trap, een brancardlift en een aansluiting op de verdieping te faciliteren. De toren heeft, boven een hoogte van 8,8 meter, een oppervlakte van maximaal 20 m². Daarbij is het omwille van de sociale veiligheid gewenst dat de eerst drie meter van het opgaande gevelwerk aan alle zijden zo transparant als mogelijk worden uitgevoerd.

Algemeen

- Naamgeving en reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van de architectuur. Letters of lichtbakken op of aan een gebouw mogen in beginsel niet zonder meer maar moeten gestructureerd een plek krijgen.
- Technische installaties, waaronder installaties voor het opwekken van duurzame energie, zijn niet zichtbaar of maken integraal onderdeel uit van de architectuur.
- Geen enkele gevel mag geen uitnodiging zijn voor graffiti-artiesten of andere verstoringen zoals vuil die kunnen optreden in een gebied waar (vooral in de avond en nacht) weinig sociale controle is.
- Bouwwerken geen gebouw zijnde moeten te allen tijde stedenbouwkundig inpasbaar zijn, dat wil zeggen dat deze moeten worden getoetst op hun ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan: het minimaliseren van het oppervlak, het voorkomen van sociale onveiligheid, het harmoniëren in de omgeving.
- Onder termen als "op harmonieuze wijze", "harmoniëren", etc. wordt verstaan een samenhangend geheel, te ontstaan door goed te motiveren overeenkomsten of juist door goed te motiveren contrasten. De goede motivatie is dus cruciaal want deze voorkomt onachtzaamheid of willekeur.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de specifieke voorgenomen nieuwbouw in winkelcentrum De Bongerd. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- Cultuur en Erfgoed 2017-2020, provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016
- Regionale structuurvisie Achterhoek, Regio Achterhoek, vastgesteld 26 april 2012;
- Regionale woonagenda Achterhoek, Regio Achterhoek, vastgesteld 25 juni 2015;
- herziene woningbouwstrategie 2015, gemeente Doetinchem, vastgesteld 5 november 2015;
- lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld 22 september 2016;
- Planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, 6 januari 2011;
- Masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- Groenstructuurplan 2017, gemeente Doetinchem, 2017
- Kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Onderzoek en conclusie

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzings- en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Onderzoek en conclusie

Het Barro doet geen specifieke uitspraken over zaken die in dit plan worden geregeld.

3.2.3 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 rechtspraktijk.

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'.

In het voorliggende plan wordt ruimte geboden aan een supermarkt, slijterij, wijkcentrum en sporthal. Uitsluitend in geval van de supermarkt is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien het bij de overige functies gaat om vervanging. Omdat er bij dit plan sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder nodig. Zie hiervoor hieronder onder '2 Motivering volgens de ladder'.

2. Motivering volgens de Ladder

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volgens de Ladder moet daarom eerst de behoefte beschreven worden. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het aanbod in al aanwezige planologische besluiten, ook als die feitelijk nog niet gerealiseerd zijn. Dit binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied voor de ontwikkeling, betreft de kern Doetinchem en meer specifiek stadsdeel Doetinchem West. Deze twee gebieden zijn leidend in de bepaling van de behoefte en de effecten. BRO heeft in voorliggend geval effectenanalyse uitgevoerd, waarbij tevens wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting. In het rapport wordt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan het planinitiatief in Doetinchem en dat van onevenredige (leegstands)effecten geen sprake is.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Ladder.

3.3 *Provinciaalbeleid*

3.3.1 **Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsvisie en -verordening bevatten de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de Omgevingsvisie.

De Omgevingsverordening bevat de regels, waarmee het beleid uit de visie is vastgelegd.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze opgaven zijn:

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

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

Onderzoek en conclusie

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn geen specifieke regels uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

3.3.2 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. 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 provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

- Energietransitie
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie
- Biodiversiteit
- Bereikbaarheid
- Vestigingsklimaat
- Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven.

Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

Themakaarten

Bij de visie zijn een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van deze onderwerpen. Toetsing hieraan is dus niet nodig.

Onderzoek en conclusie

Zoals aangegeven in de effectenanalyse (bijlage 1) zal de uitbreiding en schaalvergroting van de Albert Heijn en invulling van het bestaande pand met een discountformule bijdragen aan een betere consumentenverzorging (en dus behoud / versterking vitaliteit) in de kern Doetinchem, en voornamelijk in Doetinchem-West, omdat de versterking van het supermarktaanbod een impuls vormt voor de reeds in dit kernwinkelgebied gevestigde winkels en andere publieksgerichte voorzieningen. Bovendien wordt bijgedragen aan een versterking van de Bongerd als wijkwinkelcentrum.

Vanuit de raadpleging van de themakaarten behorend bij de omgevingsvisie, zijn de volgende onderwerpen van belang:

Ruimtelijk beleid

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het 'Windenergie aandachtsgebied'. Het plan voorziet niet in het plaatsen van windmolens. Nadere toetsing is dan ook niet van belang.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.3 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving. In 2019 zal de verordening opnieuw geactualiseerd worden, zodat deze verder in lijn wordt gebracht met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en anticipeert op de eisen van de Omgevingswet.

De verordening bevat regels op het gebied van:

- Ruimte (hoofdstuk 2):
- Woonlocaties en recreatiewoningen (afdeling 2.1)
- Werklocaties (afdeling 2.2)
- Glastuinbouw (afdeling 2.3)
- Veehouderij (afdeling 2.4)
- Instructieregels bescherming grond- en drinkwater (afdeling 2.5)
- Natuur en landschap (afdeling 2.6)
- Energie (afdeling 2.7)
- Milieu, ontgrondingen en natuur (hoofdstuk 3):
- Gebruik gesloten stortplaatsen (afdeling 3.1)
- Grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning (afdeling 3.2)
- Bodem (afdeling 3.3)
- Geluidhinder (afdeling 3.4)
- Natuur (afdeling 3.6)
- Varend ontgassen (afdeling 3.7)
- Industriële grondwateronttrekkingen (afdeling 3.8)
- Water (hoofdstuk 4):
- Vaarwegen (paragraaf 4.1)
- Regionaal waterplan (paragraaf 4.2)
- Handelingen in watersystemen (paragraaf 4.3)
- Functies van water (paragraaf 4.4.)
- Provinciale wegen en luchthavenbesluiten (hoofdstuk 5):
- Onderhoud, werkzaamheden en gebruik wegen (afdeling 5.1)
- Beperkingengebieden regionale luchthavens (afdeling 5.2)

Onderzoek en conclusie

Het provinciale detailhandelsbeleid is in de omgevingsverordening opgenomen in artikel 2.2 Werklocaties. Ten aanzien van de ontwikkeling Winkelcentrum De Bongerd - 2020 wordt opgemerkt dat geen sprake is van een perifere locatie maar van een winkelcentrum. Hiermee past het voornemen binnen het provinciaal beleid. Voor het overige zijn er geen specifieke regels in de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

3.4 Regionaalbeleid

3.4.1 Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek

De gemeenten in de Achterhoek werken samen op het beleidsthema Duurzame Economie. Hierin werken de gemeenten onder meer samen aan vitale stads- en dorpscentra en de bestrijding van leegstand.

De behoefte aan fysieke winkels loopt terug, waardoor ook in de Achterhoek onderlinge concurrentie (verdringing) en leegstand toenemen. De leegstand in de Achterhoek is circa anderhalf keer zo groot als het landelijk gemiddelde. Detailhandelsontwikkelingen hebben meer en meer een bovenlokale impact. Om in deze tijd (economische crisis, krimp, internet bestedingen) private investeringen in de centra van de hoofdkernen te stimuleren, hebben marktpartijen behoefte aan een helder lokaal en regionaal detailhandelsbeleid. Op regionaal niveau zijn hiervoor de basisbeleidsafspraken vastgelegd.

Het doel is behoud van een zo aantrekkelijk mogelijk winkelstructuur voor inwoners van en bezoekers aan de Achterhoek. De focus ligt hierbij op behoud van vitale centra, groot en klein. Winkelcentra zijn de visitekaartjes van de kernen en zijn hierdoor zeer belangrijk voor het woon- en leefklimaat. De regionale afspraken vormen de basis voor het lokaal beleid en (toetsing van) lokale ontwikkelingen. Meer over het lokale detailhandelsbeleid in paragraaf 3.5.5 Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de centrale doelstelling van het 'Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek': het vitaal en aantrekkelijk maken en behouden van de winkelcentra in de hoofdkernen in de regio, waarmee het woon- en leefklimaat wordt behouden en versterkt.

Daarbij wordt opgemerkt dat - mede op basis van hetgeen genoemd in Bijlage 1 Effectenanalyse uitbreiding supermarktaanbod winkelcentrum De Bongerd- is aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte en er geen sprake is van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur.

De voorgenomen uitbreiding van het winkelcentrum en de effectenanalyse zijn ingebracht in het Porterfeuillehoudersoverleg Duurzame Economie regio Achterhoek van 8 september 2016. De regio heeft kennisgenomen van en ingestemd het de voorgenomen uitbreiding van wijkwinkelcentrum De Bongerd.

3.5 Gemeentelijkbeleid

3.5.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

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

- kwaliteit en beleving;
- economische kansen;
- Doetinchem en haar omgeving.

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

In de Structuurvisie Doetinchem 2035 is de uitbreiding van Winkelcentrum De Bongerd als specifiek project opgenomen. Aangegeven is dat beoogd is om dit project de komende jaren van initiatief naar daadwerkelijke realisatie te brengen.

3.5.2 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

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

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

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

Onderzoek en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan heeft de gemeente waar mogelijk al rekening gehouden met de energieneutraliteitsambitie. Zo is het in alle bestemmingen toegestaan om op daken van

gebouwen zonnepanelen en -collectoren te plaatsen. Dit kan vergunningsvrij als rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaarden. Het realiseren van zonnepanelen op de grond is alleen toegestaan als er een omgevingsvergunning is aangevraagd. De gedachtegang is dat eerst het dak wordt gebruikt om zonnepanelen te realiseren en dat daarna eventueel nog zonnepanelen op de grond gerealiseerd worden. In het bestemmingsplan is geregeld dat de opgewekte duurzame energie zowel voor eigen gebruik als voor derden opgewekt mag worden. Wat betreft de overige duurzaamheidsaspecten zal in elk geval worden voldaan aan de wettelijke verplichtingen.

3.5.3 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.

Onderzoek en conclusie

In paragraaf 4.8 Water wordt nader op het aspect water ingegaan. Hier wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan aansluit op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

3.5.4 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

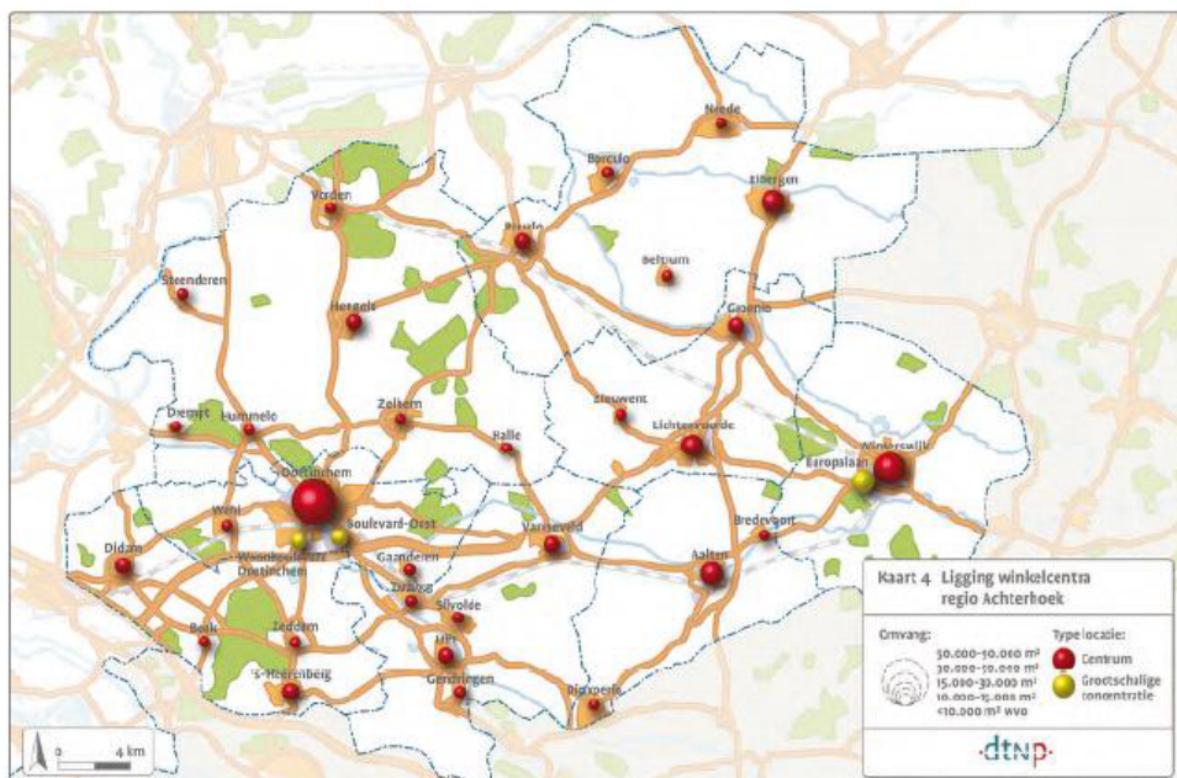
De aanwezige waardevolle bomen worden beschermd middels de kapverordening en de

kapvergunning. In voorliggend geval is er een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Deze analyse is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting.

3.5.5 Detailhandelsbeleid gemeente Doetinchem

Het regionale detailhandelbeleid is leidend voor het lokale detailhandelbeleid. Het lokale detailhandelbeleid is vastgelegd in de nota 'Actualisatie Detailhandelbeleid 2013'. De nota gaat in op de snel veranderende omgeving, de wetgeving van hogere overheden en ontwikkelingen op detailhandelsgebied. Het regionale en lokale detailhandelbeleid vormen samen het kader voor detailhandel. De doelstelling is:

- vitaal en aantrekkelijk houden van de centra van de hoofdkernen in de regio. De hoofdkernen binnen de Achterhoek zijn:
 1. regionaal centrum: Doetinchem en Winterswijk;
 2. lokaal centrum (kern en omliggende kleine kernen): Aalten, Borculo, Didam, Dinxperlo, Eibergen, Gaanderen, Gendringen, Groenlo, 's Heerenberg, Hengelo, Lichtenvoorde, Neede, Ruurlo, Steenderen, Terborg, Ulf, Varsseveld, Vorden, Wehl en Zelhem;
- de drie bestaande grootschalige concentraties, Woonboulevard Doetinchem, Boulevard-Oost (Doetinchem) en Europalaan (Winterswijk), hebben hun functie in de huidige structuur als bovenlokale PDV-clusters. PDV staat voor perifere detailhandelsvestigingen. Binnen de PDV concentraties is uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Voor de branches woninginrichting, doe-het-zelf en tuin bestaat er vanuit kwantitatief oogpunt geen aanleiding voor uitbreiding;
- in de overige kernen en stadswijken zijn de bestaande dagelijkse winkelvoorzieningen een aanvulling op de hoofdcentra en hebben een functie als basisvoorziening in de directe nabijheid. Deze winkels kunnen behouden blijven mits economisch rendabel op het lokale verzorgingsniveau van deze kleine kern of wijk;
- bovenstaande leidt tot het volgende kaartbeeld van de gewenste regionale winkelstructuur in de Achterhoek.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart detailhandelsbeleid (Bron: DTNP)

Gewenste winkelstructuur regio Achterhoek

Door beleidsmatig eenduidig te kiezen voor het vitaal (lees: compact) houden van de centra van hoofdkernen blijven deze locaties naar verwachting ingevuld met winkels en andere publieksgerichte centrumfuncties (onder andere horeca). Structurele leegstand op alle overige locaties dreigt toe te nemen. Voor al deze locaties is het transformeren naar een andere functie een mogelijkheid. Een andere mogelijkheid is sloop van leegstaand vastgoed.

De gewenste supermarkt hoofdstructuur voor de gemeente is:

- een sterk centrumaanbod bestaande uit enkele nabij het stadscentrum gelegen supermarkten, bij voorkeur gespreid om het centrum, (De bestaande supermarkten aan de oostkant van het centrum en twee nieuwe locaties aan de westkant Saronix-Heelweg en Iseldoks-Intermeco);
- twee moderne wijkwinkelcentra met een stadsdeelverzorgende functie (De Bongerd en Overstegen);
- vier buurtsteunpunten met een eigen verzorgingsfunctie voor omringende woongebieden (W. Brandtplein, Slotlaan, Dennenweg, Haareweg/Surinameplein);
- twee supermarkten in het dorp Gaanderen en twee in het dorp Wehl.

In de navolgende paragraaf 3.5.5.1 Visie boodschappenstructuur is de nadere uitwerking weergegeven van de boodschappenstructuur in de gemeente Doetinchem.

Onderzoek en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe fullservice supermarkt en de komst van een discounter mogelijk. Na realisatie hiervan is het hoofdwinkelcentrum voor Doetinchem West versterkt zoals de visie beoogd. Het verder uitbreiden van de dan gevestigde supermarkten of een eventuele nieuwvestiging van een derde supermarkt is beleidsmatig niet beoogd en daarmee niet gewenst. In het voorliggende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de planologische mogelijkheden voor een verdere uitbreiding van het aantal vierkante meters supermarkt en ook voor de nieuwvestiging van een derde supermarkt te schrappen. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de officiële bekendmaking daarvan, heeft de gemeente voorzienbaarheid gecreeërd voor het eventueel schrappen van ongebruikte planologische mogelijkheden voor de vestiging / uitbreiding van een supermarkt.

Het toepassen van deze bevoegdheid zal niet eerder gebeuren dan nadat:

- een termijn van 1,5 jaar is verstreken na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan.
- gedurende die periode geen uitbreiding danwel nieuwvestiging van een supermarkt is gerealiseerd danwel op dat moment gerealiseerd wordt;
- gedurende die periode geen omgevingsvergunning voor de uitbreiding danwel nieuwvestiging van een supermarkt is ingediend.

De ontwikkeling van het plangebied Winkelcentrum De Bongerd - 2020, sluit aan op hetgeen is opgenomen in de detailhandelsnota.

3.5.5.1 Visie boodschappenstructuur


Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad de 'Visie boodschappenstructuur' vastgesteld. Met deze visie is een kader vastgesteld voor vestiging en uitbreiding van supermarkten in de gemeente. Er zijn 'aangewezen winkelgebieden' vastgesteld voor supermarkten, te weten het stadscentrum, de dorpscentra en twee wijkcentra.

Deze winkelgebieden zijn met kaartjes vastgelegd, in dit geval is het gebied 'Bongerd' van belang.



Legenda

Winkelgebied

 Wijkcentrum Bongerd

Visie boodschappenstructuur

Kaart aangewezen winkelgebieden voor supermarkten in stadscentrum, dorpscentrum en wijkcentrum.

gemeente **[gD]** Doetinchem

Winkelgebied 'wijkcentrum': De Bongerd in Doetinchem (Bron: gemeente Doetinchem)

Voor supermarkten is vastgesteld dat:

- nieuwvestiging alleen mogelijk is in uitzonderingsgevallen binnen de aangewezen winkelgebieden;
- optimaliseren en de uitbreiden van bestaande supermarkten binnen de aangewezen winkelgebieden is toegestaan, mits:
 1. de optimalisatie/uitbreiding het gebied versterkt en
 2. het past bij de functie en maatvoering van het winkelgebied en
 3. het initiatief ruimtelijk haalbaar is;
- voor supermarkten die buiten de aangewezen winkelgebieden vallen en willen uitbreiden, de algemene afwijkingsregel geldt voor uitbreiding van maximaal 10% verkoopvloeroppervlakte (winkelvloeroppervlakte) per planperiode.

Onderzoek en conclusie

De Bongerd is aangemerkt als 'boodschappencentrum', waardoor nieuwvestiging onder voorwaarden is toegestaan. De Bongerd - Nieuwbouw AH en (nieuw)vestiging discounter is als project opgenomen in de visie. De Albert Heijn in de Bongerd is één van de succesvollere supermarkten binnen Doetinchem. De winkel heeft een belangrijke functie voor de inwoners van onder andere de Huet en andere ten westen gelegen buurten van de kern. Uit de effectenanalyse (Bijlage 1) blijkt dat de nieuwbouw van de winkel en de komst van een discounter (complementair aan elkaar) de Bongerd alleen maar aantrekkelijker en toekomstbestendiger wordt. De nieuwe maat die de winkel wenst is wel groter dan de richtlijn voor een dergelijk winkelgebied, maar wordt gelet op de positieve effecten die het met zich mee brengt en de resultaten uit de Ladderonderbouwing (Bijlage 1) aanvaardbaar geacht.

3.5.6 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 parkeerdersgroepen 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 parkeereexploitatie 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 automobilititeit 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 4.10 Verkeer en parkeren.

3.5.7 Doetinchem in vorm

De gemeente Doetinchem zet in op het leggen van slimme verbindingen. Sport en bewegen zijn bij uitstek geschikt om verbindingen te leggen en bij te dragen aan het intensiveren van bestaande verbindingen. Daarom is de missie van sport en bewegen in Doetinchem:

'Door slimme verbindingen, binnen de sport en tussen sport en andere beleidsdomeinen, sportdeelname en een gezonde leefstijl van de Doetinchemse bevolking stimuleren.'

Om op een verantwoorde en prettige manier te kunnen sporten is een goede accommodatie van groot belang. De gemeente is verantwoordelijk voor een specifieke groep sportaccommodaties. Een opsomming van de groep staat in de uitvoeringsagenda. Tot nu toe was een van de criteria dat een vereniging 50 Doetinchemse leden diende te hebben voor de categorie accommodaties die onder gemeentelijke verantwoordelijkheid vallen. Daar is nu aan toegevoegd dat de gemeente ook verantwoordelijkheid wil nemen voor een sportvereniging met in totaal minimaal 50 leden, mits de gemeenten van de niet in Doetinchem woonachtige leden per lid evenveel bijdragen als de gemeente Doetinchem per Doetinchems lid. Ook heeft de gemeente de huurtarieven voor verenigingen vastgesteld op het niveau 2009. Verenigingen huren tegen een relatief laag bedrag. De tarieven worden niet verhoogd. Verder is er nog een aantal kleine punten waar de gemeente verenigingen ondersteunt. Voor investeringen is het mogelijk om voor leningen een waarborgstelling aan te vragen. De gemeente werkt in dit kader altijd samen met het

Waarborgfonds voor de Sport. De waarderingsbijdrage voor clubaccommodaties blijft waarschijnlijk bestaan.

Onderzoek en conclusie

Het vervangen van de sporthal past binnen de gemeentelijke beleidsnota 'Doetinchem in vorm' en sluit aan bij de missie van sport en bewegen in Doetinchem. Door de ontwikkeling wordt de sportvoorziening vervangen door een nieuwe moderne voorziening, waarmee de kwaliteit van de voorziening fors verbeterd wordt.

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

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

4.2.2 Situatie plangebied

Econsultancy bv heeft in het plangebied een 'Verkenkend bodemonderzoek en indicatief onderzoek asbest in puin winkelcentrum De Bongerd' uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in deze paragraaf. Het onderzoek (kenmerk: Econsultancy, d.d. 24 mei 2019 is als Bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig grof zand. De boven- en ondergrond is bovendien plaatselijk zwak humeus. Ter plaatse van het parkeerterrein en het plein is onder de klinkerverharding (groten)deels sprake van een tussen de 20 en 50 centimeter dikke gebroken puinfundatielaag. Verder zijn sporadisch bijmengingen met plastic en baksteen en/of beton in de bodem aanwezig. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de zwak baksteenhoudende en zwak betonhoudende zandige bovengrond op de onderzoekslocatie zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. In de zintuiglijk schone zand bovengrond en in de zintuiglijk schone zandlaag onder de puinfundatielaag zijn analytisch eveneens geen verontreinigingen aangetoond. De sterk plastichoudende klei ondergrond is analytisch niet verontreinigd. De zwak tot matig baksteenhoudende en zwak betonhoudende zand ondergrond is licht verontreinigd met kobalt.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van barium in het grondwater.

In de gebroken puinfundatielaag die rond 2000 onder de parkeerplaats is aangebracht, is zowel visueel als analytisch (indicatief) geen asbest aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet-lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de herontwikkeling en bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Het puingranulaat kan als niet-asbesthoudend worden beschouwd.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Akoestiek

4.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies (o.a. wonen). Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai.

4.3.2 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.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Om het effect van de toename van verkeersbewegingen ten gevolge van het plan op de omliggende woningen inzichtelijk te maken is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (kenmerk Econsultancy, d.d 28 oktober 2019) uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen.

Om het akoestisch effect van het plan op omliggende geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk te maken zijn geluidsmodellen opgesteld voor zowel de autonome ontwikkeling als de toekomstige ont-wikkeling. In bijlage 1 en 2 van het rapport zijn respectievelijk de volledige invoergegevens en berekeningsresultaten van de modellen opgenomen.

De grenswaarde is gelijk aan de autonome ontwikkeling met een minimum van 48 dB (de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting). In onderstaand tabel zijn de geluidsbelastingen voor zowel de autonome ontwikkeling als de planontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

Tabel Berekende geluidsbelastingen incl. aftrek [dB]

adres	Plattenburgstraat			Jan Willinkstraat		
	AO	plan	toename	AO	plan	toename
01 Bastinglaan 154-160	51.18	51.65	0.47	32.05	32.61	0.00
02-03 Bramenhof 1-113	52.07	52.76	0.69	53.31	53.87	0.56
04 Bramenhof 22	51.20	51.98	0.78	23.00	23.49	0.00
05-06 Bramenhof 24	51.44	52.50	1.06	17.15	17.49	0.00
07-08 Bramenhof 6	51.56	52.31	0.75	31.79	32.34	0.00
09 Bramenhof 8	50.34	51.12	0.78	29.81	30.34	0.00
10-11 Plattenburgstraat 210	51.24	52.27	1.03	18.49	18.84	0.00
12-13 Rode-Kruisplein 1-169	52.56	53.01	0.45	45.74	46.31	0.00

De voorziene toenames van de geluidsbelastingen vanwege het plan zijn lager dan 1,5 dB en worden acceptabel geacht. Bij het hanteren van de daadwerkelijke verkeersgeneratie van 2902 motorvoertuigen per etmaal zullen de toenames in de praktijk nog lager uitvallen. Het plan wordt akoestisch inpasbaar geacht, de verkeersaantrekkende werking zal niet zorgen voor een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat.

4.3.3 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).

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

4.3.4 Industrielawaai/bedrijfszoning

In het kader van voorliggend plan zijn de volgende aspecten akoestisch relevant; de bevoorrading van de detailhandel (laden en lossen), de (technische) installaties, eventueel buitenterras (roepen van personen), toename van verkeersbewegingen op de ontsluitende wegen, dichtslaan van portieren en het lopen en stallen van winkelwagens. Vorenstaande aspecten zijn beoordeeld in het 'akoestisch onderzoek indirecte hinder winkelcentrum De Bongerd' (kenmerk Econsultancy, d.d 18 juli 2019) uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5.

De berekeningen voor de maximale representatieve bedrijfssituatie zijn uitgevoerd conform methode II.8 van de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai (VROM, 1999) met behulp van het softwarepakket Geomilieu versie 5.00. In het model is de inrichting en de directe omgeving opgebouwd door middel van gebouwen, bodemgebieden, geluidsbronnen en toetspunten.

Op de omliggende geluidgevoelige bestemmingen vinden geen overschrijdingen van de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau plaats. Enkel ter hoogte van de Fruitweg 2 treden in de nachtperiode overschrijdingen van de grenswaarde voor maximale geluidniveaus op. Vanwege de situering van de bestaande parkeerplaatsen zal geen verslechtering van het huidige akoestisch woon- en leefklimaat plaatsvinden. Aangezien de supermarkt tot maximaal 22.00 uur is geopend, zal de frequentie waarin na sluitingstijd een overschrijding zal optreden laag zijn.

In de avondperiode treden overschrijdingen tot 1 dB van de grenswaarden voor de indirecte hinder op. De toenames van de geluidsbelastingen vanwege het plan zijn echter lager dan 1,5 dB en worden acceptabel geacht. Bij het hanteren van een meer realistische verdeling van het verkeer over de verschillende ontsluitingswegen zullen de toenames in de praktijk nog lager uitvallen. Het plan wordt akoestisch inpasbaar geacht, de verkeersaantrekkende werking zal niet zorgen voor een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat. De beperkte overschrijding kan met onderstaande aanvullende onderbouwing met betrekking tot het binnenniveau onder stap 3 van de VNG-brochure acceptabel worden geacht.

Slaapverstoring is voor het onderhavig plan niet aan de orde. Het woon- en leefklimaat in de woningen (binnenniveau) ten gevolge van indirecte hinder en maximale geluidniveaus wordt, bij aansluiting op de grenswaarden voor in- of aanpandige gevoelige gebouwen van respectievelijk 35 en 55 dB(A) etmaalwaarde, bij een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB gegarandeerd. Ingevolge de Handleiding Industrielawaai en vergunningverlening mag vanuit worden gegaan dat bij een goed onderhouden woning de geluidwering tenminste 20 dB bedraagt. Op basis van de staat van onderhoud wordt geconcludeerd dat het vereiste binnenniveau in de woningen wordt gegarandeerd.

4.3.5 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn bepalingen met betrekking tot de luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 titel 2 Wm). In titel 5.2 staat een kader opgenomen waaraan de toelaatbaarheid van een project kan worden getoetst. Op basis van artikel 5.16, eerste lid geldt dat een project onder andere toelaatbaar is indien deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen.

4.4.2 Besluit-en regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

In het besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) staat vermeld dat een project NIBM is als het project een toename van maximaal 3 % van de grenswaarde (zijnde $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor de jaargemiddelde concentratie NO en PM10. Wanneer een project als NIBM kan worden beschouwd, vormt de luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor de doorgang van dat project.

Met de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën aangewezen die in elk geval NIBM bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht.

In artikel 4, eerste lid van de regeling worden nieuwbouwlocaties met 1.500 en 3.000 woning en respectievelijk één en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, als NIBM aangewezen.

4.4.3 Situatie plangebied

Om te beoordelen of de ontwikkeling zich verhoudt tot luchtkwaliteitseisen is een Notitie luchtkwaliteit (kenmerk Econsultancy, d.d. 17 oktober 2019) opgesteld. In dit onderzoek, bijgevoegd als Bijlage 6, wordt dit berekend. Hierna worden de conclusies beschreven.

De uitbreiding van het winkelcentrum leidt tot een gemiddelde toename van circa 3000 motorvoertuigen per etmaal. Deze voertuigen zullen zich gelijkmatig uitsplitsen in drie richtingen, naar het oosten (Doetinchem), westen (Wehl) en zuiden (Dichteren). Het extra verkeer per ontsluitingsweg 1000 motorvoertuigen per etmaal bedragen.

Met behulp van de NIBM-tool is het effect van de toekomstige verkeersgeneratie per ontsluitingsweg inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat de extra verkeersgeneratie per ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Een nader luchtkwaliteitsonderzoek voor het plan wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

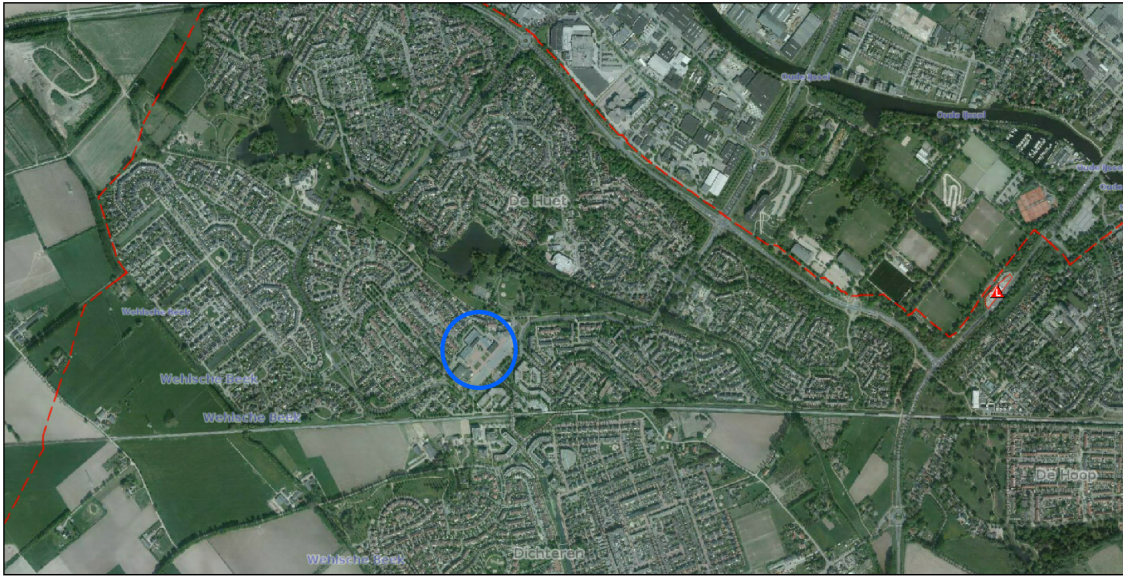
- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.5.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is (globaal) weergegeven met een blauwe cirkel.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.5.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Bedrijvigheid

4.6.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt 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 richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. 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 bestemmingsplan mogelijk is.

4.6.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Er is sprake van een winkelcentrum, een gebied waar bewust functiemenging wordt nagestreefd om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.6.3 Situatie plangebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals al hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

1. Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar gezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe supermarkt, sluisrij, wijkcentrum en sporthal. Deze functies worden hierna getoetst.

Supermarkt (incl. sluisrij)

Een supermarkt wordt in de VNG-uitgave genoemd als 'supermarkten, warenhuizen' (SBI 2008: 471), te onderscheiden in milieucategorie 1, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt voor het aspect 'geluid' in een rustig omgevingstype. In een gemengd gebiedstype geldt een richtafstand van 0 meter. In alle gevallen wordt voldaan aan deze richtafstanden. Opgemerkt wordt dat voor de volledigheid in het kader van indirecte hinder een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Voor de resultaten wordt naar paragraaf 4.3.4.

Wijkcentrum

Een wijkcentrum wordt niet expliciet in de VNG-uitgave genoemd. De functie is het meest te vergelijken met 'Buurt- en clubhuizen' (SBI 2008: 94991), te onderscheiden in milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt voor het aspect 'geluid'. Gelet op de ligging in een gemengd gebiedstype geldt een richtafstand van 10 meter. Binnen deze richtafstand zijn geen milieugevoelige objecten gelegen. Om te beoordelen of de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is, is een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Voor de resultaten wordt naar paragraaf 4.3.4.

Sporthal

Een sporthal wordt in de VNG-uitgave genoemd als 'sporthallen' (SBI 2008: 931), te onderscheiden in milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt voor het aspect 'geluid'. Gelet op de ligging in een gemengd gebiedstype geldt een richtafstand van 30 meter. Binnen deze richtafstand zijn milieugevoelige objecten gelegen. Om te beoordelen of de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is, is een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Voor de resultaten wordt naar paragraaf 4.3.4.

2. Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Binnen de begrenzing van het plangebied worden geen nieuwe milieugevoelige functies mogelijk gemaakt. Omliggende bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het gewenste plan.

4.6.4 Conclusie

Het plan is in het kader van 'milieuzonering' aanvaardbaar.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Algemeen

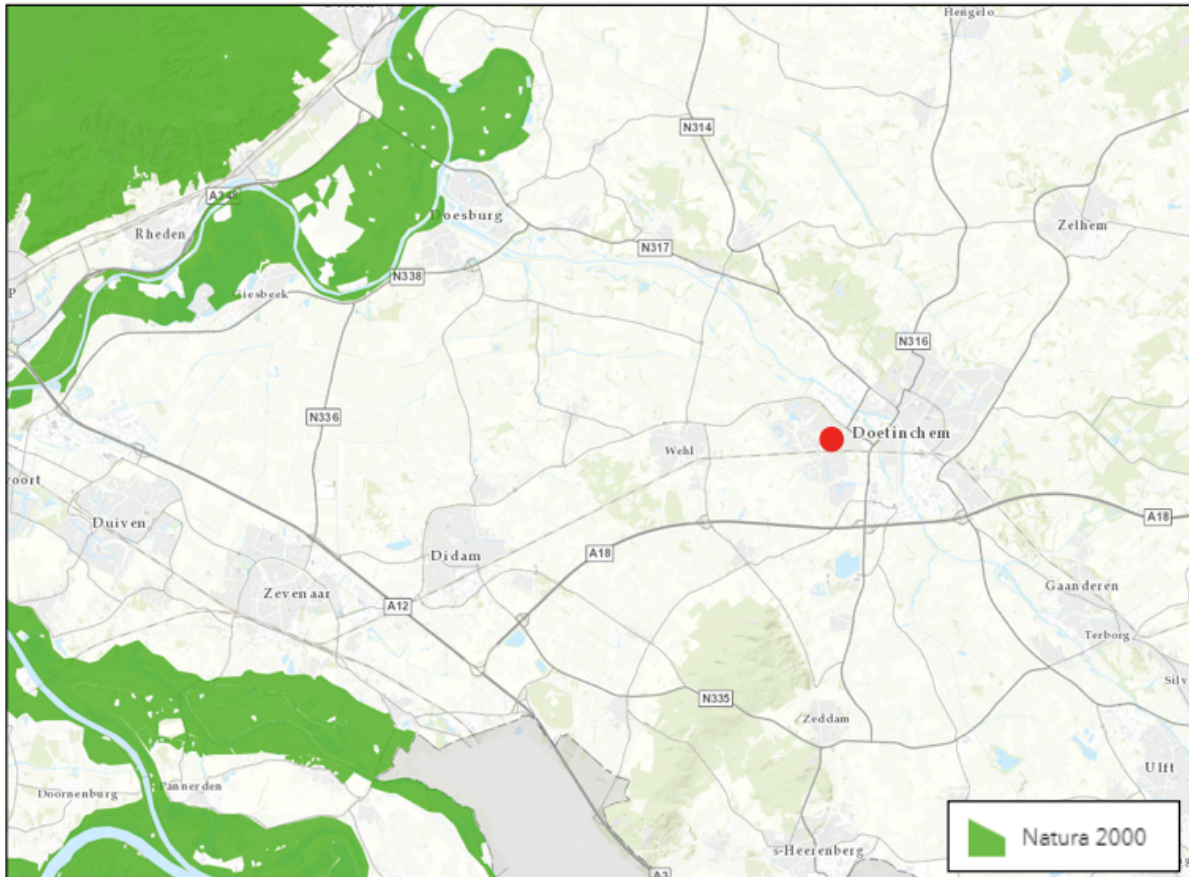
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebieds- en soortenbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming.

Om in te schatten of er binnen het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de wet een beschermd status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (kenmerk: Quickscan Flora en Fauna, Econsultancy, d.d 30 april 2019). Tevens is in dit voorgenomde onderzoek beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 7 Quickscan flora en fauna. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten uit dit onderzoek.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied, het meest nabijgelegen gebied betreft het Natura 2000-gebied "Rijntakken". Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 10 kilometer van het plangebied. Het Natura 2000-gebied "Veluwe" bevindt zich op 15 kilometer afstand. De ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 4.2: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: provincie Gelderland)

Directe negatieve effecten (geluid-, lichthinder etc.) op Natura 2000-gebied Rijntakken is, gelet op zeer grote afstand tot het plangebied en de aard van de ingreep niet aan de orde.

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dient tevens onderzoek plaats te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.

Econsultancy bv heeft in voorliggend geval een stikstofonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in deze paragraaf. Het onderzoek (kenmerk: Econsultancy, d.d. 22 november 2019) is als Bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer van materialen en personen en de

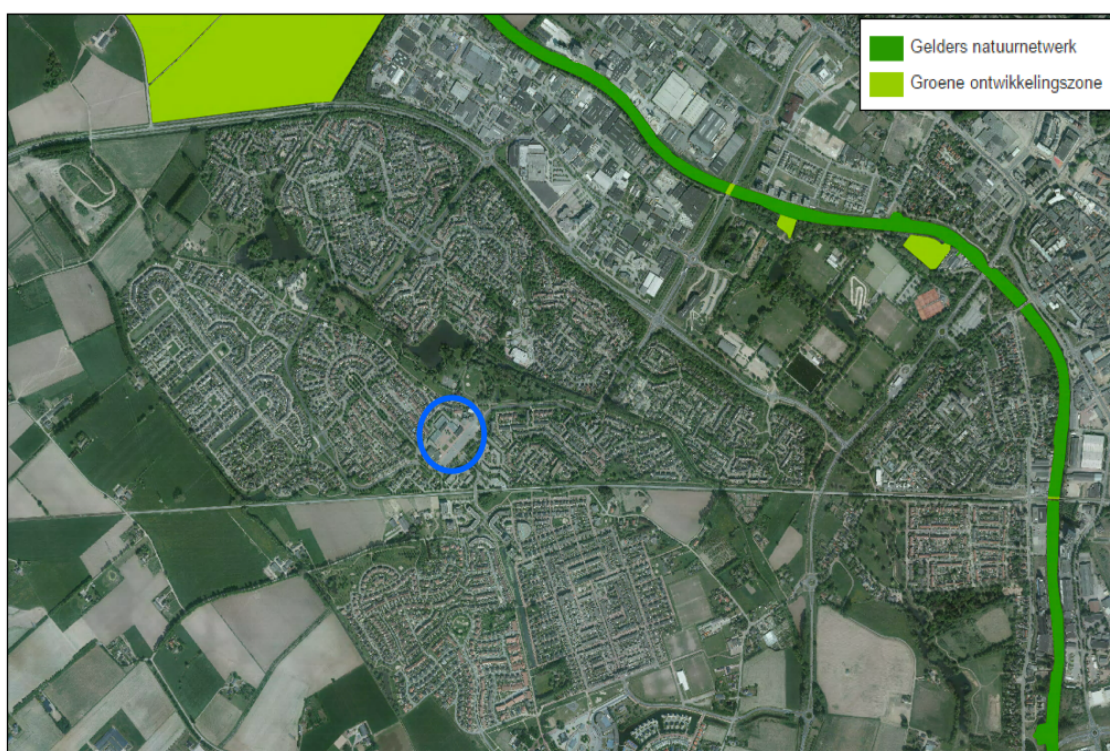
inzet van mobiele werktuigen tijdens de sloop en constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan en het gasverbruik van het pand.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaar 2020 is verricht met behulp van het programma Aerius Calculator.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

4.7.2.2 Gelders natuurnetwerk en ontwikkelingszone

Het Gelders natuur netwerk (GNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk. De ligging van het plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk is in afbeelding 4.3 weergegeven.



Afbeelding 4.3: Ligging plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (Bron: provincie Gelderland)

Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of grenst aan een onderdeel dat behoort tot de het Natuurnetwerk Nederland, is aantasting niet aan de orde. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een beschermd natuurmonument.

4.7.3 Soortenbescherming

Quickscan flora en fauna

De aanwezigheid van een geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	te slopen gebouwen geschikt voor gewone dwergvleermuis
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van de egel
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Tabel 4.1: Tabel conclusies onderzoek soortenbescherming (Bron: Econsultancy bv)

In onderhavig geval vindt er ten aanzien van vleermuizen mogelijk verstoring plaats, omdat een potentiële verblijfplaats door de sloop verloren gaat.

Gelet op de geschiktheid van de te slopen panden op de onderzoekslocatie voor vleermuizen, is aanvullend onderzoek gedaan om de functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn.

Nader vleermuizenonderzoek

Econsultancy heeft nader onderzoek verricht naar het mogelijk voorkomen van vleermuizen binnen het plangebied. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 9 Nader onderzoek vleermuizen (kenmerk: Vleermuisonderzoek De Bongerd te Doetinchem, Econsultancy, d.d 11 oktober 2019). Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten uit dit onderzoek.

Tijdens het onderzoek naar vleermuizen zijn enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Tijdens de laatste twee rondes zijn daarnaast nog vier baltsende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Geen van deze vleermuizen vertoonde binding met de onderzoekslocatie. Er zijn geen laatvliegers waargenomen. Hiermee valt met voldoende zekerheid uit te sluiten dat de onderzoekslocatie een verblijfsfunctie heeft voor vleermuizen.

Resumerend; er zijn geen beschermde functies van vleermuizen op de onderzoekslocatie aanwezig. Vanwege het ontbreken van beschermde functies onder de Wet natuurbescherming,

zijn verdere vervolgstappen niet noodzakelijk.

4.7.4 Conclusie

Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het voornemen.

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

4.8.2.1 Bodemopbouw en grondwater

Op basis van (veld)onderzoeken uit 2015 en 2018 blijkt dat De bodem bestaat voornamelijk uit zwak grindig, zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Tot circa 1,8 m -mv worden in de bodem op wisselende diepten zwak zandige kleilagen en of zandlagen met brokken klei aangetroffen.

Het watervoerend pakket heeft een dikte van > 50 m en wordt gevormd door matig tot zeer grove, grindrijke afzettingen van de Formatie van Kreftenheye en gestuwde afzettingen van de Peize Formatie. Dit pakket wordt bedekt door een laag siltige en zandige kleien, behorende tot de Formatie van Echteld, met een dikte van circa 2 meter. Het watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door slecht doorlatende Tertiaire afzettingen, bestaande uit fijne zanden en kleien, behorend tot de Formatie van Oosterhout.

Op basis van de bodemopbouw wordt de bodem boven grondwatervlakte (de onverzadigde zone), mede vanwege de aanwezigheid van de zeer wisselende zwak zandige kleilagen, op voorhand niet geschikt geacht voor infiltratie. Om inzicht te krijgen in de infiltratiecapaciteit beneden de aanwezige kleilagen is op 3 locaties de doorlatendheid gemeten beneden het grondwatervlakte (verzadigde zone). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de bodem in de verzadigde zone geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Voor het ledigen van de infiltratievoorzieningen wordt geadviseerd om voor de zandlagen beneden de aanwezige lemlagen een rekenwaarde te hanteren van circa 4 m/dag.

De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is voor het plangebied ingeschat op 11,0 m +NAP.

4.8.2.2 Oppervlaktewater

Ten noordoosten van het plangebied, is de Dichterense Tochtsloot gelegen. Deze watergang, die opgenomen is op de legger, is ter plaatse van de Plattenburgstraat geheel overkluisd en mondt aan de noordzijde van het plangebied uit in de Wijnbergse Loopgraaf.

4.8.2.3 Riolering

In de rondom liggende wegen is een gemengd rioleringsstelsel gelegen.

4.8.3 Waterplan

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

4.8.4 Waterhuishoudkundige aspecten

4.8.4.1 Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Hoofdthema's			
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee Nee	2 2
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Ja Nee	2 1 1 1
Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelssloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja Nee Nee Nee	1 1 1 1
Oppervlaktewater- kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater- kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
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	1 1

Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Ten aanzien van de bovenstaande watertoetstabel wordt opgemerkt dat een verkorte watertoets doorlopen kan worden aangezien de vragen met een intensiteit '2' in het voorliggende geval niet van toepassing zijn.

4.8.4.2 Geohydrologisch onderzoek

In het kader van de watertoets is onderzoek uitgevoerd naar diverse relevante wateraspecten. Het volledige onderzoek (kenmerk: Watertoets Winkelcentrum De Bongerd, Econsultancy, d.d. 22 januari 2020 is bijgevoegd in Bijlage 10. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies.

Het totale plangebied (2,1 ha) is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. De initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. Hiertoe zal de sporthal en de peuterspeelzaal worden gesloopt, waarna een wijkcentrum en een sporthal annex supermarkt zullen worden gerealiseerd. Buiten de sloop en herontwikkeling van een nieuwe wijkcentrum en sporthal, zal de gehele buiteninrichting (ontsluiting en parkeren) worden heringericht. Om de parkeermogelijkheden te vergroten is in de huidige plannen onder het nieuwe wijkcentrum en sporthal een parkeerkelder voorzien.

Het gebied waarbinnen de nieuwe sporthal is voorzien is reeds afgekoppeld. Extra afkoppelen is hier niet noodzakelijk. Door de gemeente is aangegeven dat het dakoppervlak van de nieuwe sporthal op de aanwezige afvoerleiding aangesloten mag worden.

Het gebied waarop in de huidige situatie de sporthal staat is niet afgekoppeld. Als gevolg van de ontwikkeling de inrichting wijzigen, de hoeveelheid verharding blijft echter hetzelfde. Bij sloop en her-bouw hanteert de gemeente Doetinchem, met het oog op klimaatontwikkeling, het uitgangspunt dat 20 mm/m² afgekoppeld moet worden. Dit komt overeen met hetgeen het waterschap hanteert bij sloop en herbouw. Op basis van het nog af te koppelen verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave 148 m³.

Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater van het nog niet afgekoppelde oppervlak niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Vanwege het ruimtegebruik, zal hemelwater ondergronds geborgen moeten worden. Dit kan door het toepassen van een fundatiepakket van lava onder de parkeervoorzieningen.

Ten aanzien van de lediging van het toekomstig systeem dienen de aanwezige storende lagen in de ondergrond ter plaatse van de toekomstige infiltratievoorziening(en) te worden verwijderd of in ieder geval op meerdere plaatsen te worden doorbroken zodat contact wordt gemaakt met de zandlagen in de verzadigde zone.

In een situatie waarbij in een korte tijd een grote hoeveelheid regen valt kan tijdelijk een water-op-straat situatie ontstaan. Het terrein dient dusdanig te worden ingericht dat in een dergelijke situatie afvoer van hemelwater richting gebouwen of aangrenzende percelen wordt voorkomen. Mede met het oog op het realiseren van een garage onder de nieuwbouw van het

winkelcentrum is het daarnaast van belang te controleren of bij intensieve buien, er geen waterschade kan ontstaan.

Overtollig hemelwater kan eventueel vanuit de voorziening overstorten op de bestaande afvoerleiding. Een directe aansluiting is in ieder geval niet toegestaan. De mogelijkheid hiertoe zal tijdens het verdere planproces bekeken worden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater waarschijnlijk niet wijzigen of indien van toepassing slechts zeer gering zijn.

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten kan het hemelwater verwerkt worden conform de uitgangspunten van de waterbeheerders. Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van voorliggend plan.

4.9 Archeologie & Cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

4.9.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.9.1.2 Situatie plangebied

Inleiding

Op basis van de geomorfologische kaart (archeologische waarden- en verwachtingskaart) is een archeologische beleidskaart voor het gebied binnen de gemeente Doetinchem vervaardigd. Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Doetinchem hebben het centrale en noordoostelijke deel van het plangebied die op een rivierduin liggen, een hoge archeologische verwachting voor nederzettingsresten (AWV categorie 6). Het zuidwestelijke deel van het plangebied, dat binnen een laaggelegen terrasrest ligt, heeft een lage archeologische verwachting voor nederzettingsresten (AWV categorie 8).

Om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door eventuele toekomstige bodemingrepen kunnen worden aangetast is een 'archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend- en karterend booronderzoek' uitgevoerd in 2015 en 2019 (aanvullende boringen). Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, in de vorm van een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek. Dit booronderzoek is alleen uitgevoerd voor de nieuwbouwlocatie in het centraal-zuidwestelijke en zuidwestelijke deel van het plangebied en de marge daaromheen (oppervlakte van circa 7.140 m²).

Geconcludeerd wordt dat er op basis van de resultaten van het gecombineerd verkennend en

karterend booronderzoek er geen aanwijzing zijn om resten van puntlocaties van zeer kleine omvang (losse vondsten of rituele deposities, complextype 0), restanten van een basis-/extractiekamp (Jagers-Verzamelaars), een nederzettingscomplex of huisplaats (Landbouwers) (complextype 5b) of van afvaldumps (complextype 3a) nog binnen het onderzochte terreindeel te verwachten. Er zijn voor de archeologie geen gevolgen vanuit de voorgenomen bodemingrepen.

Selectieadvies en Selectiebesluit

Op grond van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek wordt geadviseerd om, binnen het kader van de AMZ-cyclus, geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden voor het terreindeel waarbinnen het booronderzoek is uitgevoerd (en waarbinnen de nieuwbouw gepland is). Binnen dit terreindeel is sprake van een verstoord bodemprofiel tot in de vlechtende rivierterrasafzettingen (vorming van een zanderijgrond). Tevens heeft de geleverde onderzoeksinspanning, in de vorm van een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek, geen archeologische indicatoren opgeleverd.

Voor het overige deel van het plangebied, waarvoor alleen een bureauonderzoek is uitgevoerd, dient voorafgaand aan toekomstige ontwikkelingen eerst een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen te worden uitgevoerd, waarna bepaald kan worden of aanvullend archeologisch onderzoek wel of niet noodzakelijk is.

Dit selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Doetinchem en door middel van een selectiebesluit als zodanig bekrachtigd. Met bovenstaand selectieadvies wordt ingestemd.

Voor de overige gronden waar geen onderzoek is geweest, zijn wel archeologische dubbelbestemmingen opgenomen (6 Waarde - Archeologische verwachting 2 en 7 Waarde - Archeologische verwachting 4) ter planologische bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden. Deze dubbelbestemmingen sluiten aan bij de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart.

4.9.2 Cultuurhistorie

4.9.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.9.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in en in directe omgeving van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Voor het overige is ook geen sprake van overige cultuurhistorische waarden in of nabij het plangebied. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.9.3 Conclusie

Zowel archeologie (met inachtneming van het selectieadvies) als cultuurhistorie staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Verkeeren parkeren

4.10.1 Verkeersafwikkeling

Met de toevoeging van een full service AH en de verplaatsing van de sporthal in het wijkcentrum van Doetinchem de Huet wijzigt de ontsluiting in beperkte mate (zie afb. 2.4). De bestaande toegang aan de Plattenburgstraat naar het parkeerterrein komt te vervallen en zal dienst gaan doen als toegang voor het vrachtverkeer om te laden- en lossen.

Het centrum blijft ontsloten vanaf de Plattenburgstraat en de Bongerd. De bevoorrading van het bestaande deel van het winkelcentrum blijft via de Bongerd lopen voor de toegevoegde supermarkt is een aparte parallelstructuur aan de Plattenburgstraat opgenomen. Vrachtverkeer hoeft daarbij niet te keren. De laad en losvoorziening is inpandig. De aansluitingen van het terrein van het wijkcentrum met de Plattenburgstraat is daarmee in basis gelijk aan de huidige vormgeving, met uitzondering van de hiervoor genoemde toegang aan de Plattenburgstraat.

Voor de fiets blijft de vrijliggende structuur langs de Plattenburgstraat beschikbaar. In de nieuwe situatie zal er echter minder over het parkeerterrein gefietst worden om een kortste route van of naar huis te kunnen nemen. De nieuwe supermarkt blokkeert die route grotendeels. De belangrijkste toegang tot het plein ligt in het verlengde van de Jan Wilminkstraat. Deze route is vrijgehouden van kruisend parkeerkeer en fietsopstelplaatsen. De maatschappelijke functies aan de oostzijde van het centrum zijn rechtstreeks via het fietspad aan de oostzijde bereikbaar of via de toegang parkeerplaats.

De uitbreiding van het centrum leidt tot een gemiddelde toename van de verkeersbewegingen met 3000 motorvoertuigen. Deze voertuigen verspreiden zich over drie richtingen; oost (Doetinchem), west (Wehl) en zuid (Doetinchem Dichter). Bij gelijke verdeling over de richtingen is dat 1000 bewegingen per richting. Deze extra bewegingen vinden vooral buiten de reguliere avond en ochtendspits plaats. Op (delen van) de Plattenburgstraat en de Jan Willinkstraat zal respectievelijk sprake zijn van maximaal 5.662 en 3.591 etmaalintensiteit (mvt).

Beide wegen kennen een breedte van 6 meter. De voorkeur voor dit type wegen qua capaciteit is een intensiteit van maximaal 6000 voertuigen/etmaal. Gegeven de omstandigheid van het winkelcentrum en het feit dat het eigenlijk een afgewaardeerde 50-km/uur weg betreft is een intensiteit tot 8000 voertuigen per etmaal in principe acceptabel. Ten gevolge van het plan neemt de verkeersintensiteit dan ook niet zodanig toe dat de acceptabele capaciteit van het omliggende wegennet in het geding komt. Hierbij wordt opgemerkt dat de maximale capaciteit van de hiervoor wegen nog hoger ligt (1500 personenauto-eenheid/uur voor beide richtingen).

Ten aanzien van de verkeersintensiteiten worden dan ook geen problemen verwacht. Temeer een groot deel van de toename buiten de spitsen plaatsvindt als er voldoende capaciteit beschikbaar is. Voor zover ze wel in de spits vallen is dat vooral de avondspits en zijn het vaak combinatie-ritten van werk naar huis. Dit geldt ook voor klanten van de AH die andere winkels in het winkelcentrum bezoeken. Dat betreffen dus geen nieuwe ritten. In de berekening wordt echter uitgegaan van een worst-case, oftewel zonder combinatie-ritten.

Geconcludeerd wordt dat het plan heeft geen negatieve gevolgen voor het omliggende wegennet.

4.10.2 Verkeersveiligheid

In het kader van verkeersveiligheid heeft Politie Eenheid Oost Nederland een advies uitgebracht. Hierna zijn onderdelen uit het advies opgenomen. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 12 bij deze toelichting.

De mogelijke risico's als gevolg van het ruimtelijk profiel zijn/ontstaan door:

- Door de hoeveelheid van verkeersbewegingen op de rijbaan van de Plattenburgstraat is de

kans op het niet tijdig waarnemen van de fietsers, op de plaats waar deze weg een verbinding heeft met het overige wegennet. (In - en uitrit)

- Foutief parkeren op de loslocatie kan leiden tot blokkeren van deze locatie voor de vrachtauto's waarbij wederom stremming dan wel blokkade van de rijbaan kan ontstaan.
- Door de omstandigheid kan er een blokkade van de hulpverlening ontstaan.

Gelet op het vorenstaande adviseer ik in het kader van mobiliteit en bereikbaarheid en om de veiligheid voor de fietsers te waarborgen een aantal maatregelen te nemen.

- De laad- en losplek is slechts op één manier toegankelijk. Vanaf de Liemersweg rijdt vrachtverkeer via de Plattenburgstraat de laad- en los ruimte van de supermarkt aan de rechterzijde van de weg binnen. Bij het uitrijden gaat verkeer rechtsaf de Plattenburgstraat op om de Liemersweg weer te bereiken. Deze circulatie wordt fysiek ondersteund door de vormgeving van de in- en uitrit en de via de Albert Hein keten bekend gemaakt bij de leveranciers. Door de vormgeving van de inrit en de uitrit worden de conflict situaties voor aanrijdend en wegrijdend vrachtverkeer met fietsers en voetgangers, zoveel mogelijk beperkt dan wel overzichtelijker gemaakt. Vrachtverkeer maakt daarmee alleen een voorwaartse beweging. Risicovolle achterwaartse manoeuvres worden vermeden.
- De chauffeur wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om de benodigde aandacht aan de fietsers en voetgangers kunnen geven. Om die reden dienen de bochten voor vrachtverkeer overrijdbaar gemaakt te worden, zodat in één vloeiende beweging toegang gekregen kan worden tot de laad- en losruimte. De snelheid bij in- en uitrijden dient daarbij stapvoets zijn.
- Om de veiligheid voor de fietsers en voetgangers verder te optimaliseren dient er voorkomen te worden dat deze verkeersdeelnemers, in de zogenaamde "dode hoek" van de vrachtauto terecht komen. Hiertoe wordt geadviseerd om uitzicht verbeterende maatregelen zowel bij de inrit als de uitrit in te stellen. Deze maatregel in de vorm van een verkeersspiegel, dient nabij de inrit zodanig geplaatst te worden dat chauffeurs zicht hebben op fietsers vanuit de richting Jan Willinkstraat. Bij het inrijden heeft de chauffeur automatisch goed zicht op fietsers vanuit de richting Fruitweg.
- Bij de uitrit constructie wordt geadviseerd om het fietspad richting weg verschuiven, conform de aangeleverde tekening. Het verschuiven van het fietspad voorkomt dat de achteropkomende fietser makkelijk in de zogenaamde "dode hoek" terechtkomt naast het voertuig. Ook wordt geadviseerd om een verkeersspiegel te plaatsen zodat het zicht op de achteropkomende fietsers en voetgangers extra wordt verbeterd.
- De laad- en losstrook dient daarnaast te worden voorzien van bebording conform C1 van de bijlage II van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 met een onderbord dat laden en lossen voor leveranciers is toegestaan .
- Naast vorenstaande maatregelen wordt geadviseerd om de fietser te attenderen op het in- en uitrijden van vrachtvoertuigen middels een signaleringssysteem. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een knipperbol of licht.

Bovenstaande adviezen en maatregelen zijn tevens weergegeven in de bijlage van het adviesrapport. De adviezen en maatregelen zijn juridisch verankert in de overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente, oftewel initiatiefnemer is verplicht de genoemde adviezen en maatregelen uit te voeren.

4.10.3 Parkeren

4.10.3.1 *Algemeen*

Het huidige centrum voorziet in 185 parkeerplekken. Dit is inclusief de plekken langs de Bongerd en in de omgeving van de maatschappelijke voorzieningen. Op grond van de nota Parkeernormen auto en fiets van de gemeente Doetinchem uit 2016 moet iedere nieuwe ontwikkeling in zijn eigen parkeervraag voorzien. De parkeervraag wordt hier bepaald aan de hand van het gemiddelde actueel parkeerkcijfer voor matig stedelijk gebied voor de rest van de bebouwde kom. Conform het beleid hoeft alleen in de parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling te worden voorzien. Eventuele bestaande tekorten hoeven niet te worden aangevuld. De sporthal die gesloopt wordt en daarna in dezelfde omvang wordt herbouwd op de AH wordt beschouwd als bestaande voorziening. De parkeerbehoefte hiervoor wordt geacht beschikbaar te zijn in de bestaande parkeercapaciteit.

De nota parkeernormen stelt dat als de kencijfers veranderen, de *dán* actuele cijfers gelden. Om die reden is hier voor de auto gerekend met de gemiddelde normen conform CROW publicatie 381 uit 2018. De ontwikkeling van de Albert Heijn en Gall en Gall vraagt op basis van de deze cijfers een extra parkeerbehoefte van 180 parkeerplekken (Bijlage 13). De ombouw van de bestaande AH levert een verminderde vraag op van 2 parkeerplekken. Per saldo moeten 178 extra plekken in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Rondom het centrum zouden op grond van de norm 363 (185+178) parkeerplekken beschikbaar moeten zijn. De plannen voorzien in 364 parkeerplaatsen waarvan 179 in de vorm van een parkeerkelder onder de AH en twee parkeerterreinen op maaiveld. Conform de nota parkeernormen zal 2% van de toe te voegen openbare parkeerplaatsen uit worden gevoerd als minder-validenplaatsen. Tevens zal bij de nadere planuitwerking aandacht worden besteed aan de toename van elektrische voertuigen, inhoudende dat enkele parkeerplaatsen voorzien zullen worden van een laadpaal. In de nota parkeernormen zijn hier echter geen normen voor opgenomen.

Wanneer bezoek aanrijdt via de zuidoostelijke toegang aan de Plattenburgstraat, zijn alle parkeerplekken in één circulatie met elkaar verbonden. Na sluitingstijd van AH kan de garage worden afgesloten. De beide maaiveld parkeerterreinen functioneren dan als twee afzonderlijke terreinen. De één met een in/uitgang aan de Plattenburgstraat, de ander met een in/uitgang aan de Bongerd. Het aanbod is dan weer gelijk aan het huidige aanbod en biedt voor die situatie voldoende capaciteit.

4.10.3.2 *Fietsparkeren*

De fietsnietjes voor het winkeldeel zijn rondom het centrale plein gesitueerd. Op grond van de nota Parkeernormen moet iedere nieuwe ontwikkeling ook in zijn eigen fietsparkeervraag voorzien. De gemeente Doetinchem heeft op basis van kencijfers van het CROW (+Leidraad Fietsparkeren) de fietsparkeernormen bepaald (Bijlage 13). Deze zijn sinds het verschijnen van de nota niet meer gewijzigd. Voor de supermarkt geldt daarom dat per 100 m² BVO 1,6 fietsparkeerplek moet worden gerealiseerd. Voor de AH met Gall en Gall levert dit een extra vraag van 55 fietsparkeerplekken op.

In de huidige situatie zijn 256 fietsopstelplekken aanwezig. Het nieuwe plan voorziet in 335 fietsopstelplekken; een toename van 79 fietsplekken. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de gestelde norm. Opgemerkt wordt dat de fietsopstelplekken buiten de fietsrouting zullen worden gesitueerd, ter voorkoming van hinder en \ beperking van de doorstroming.

4.10.4 Conclusie

De verkeersontsluiting vormt, met inachtneming van de hiervoor gestelde maatregelen, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling. In de toekomstige situatie kan voorzien worden in voldoende parkeercapaciteit om de parkeervraag die de planologische mogelijkheden van dit bestemmingsplan biedt te kunnen faciliteren. De aanleg van voldoende parkeerplaatsen en fietsopstelplekken wordt afgedwongen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (artikel 3 en 4).

4.11 Besluitmilieueffectrapportage

4.11.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.11.2 Situatie plangebied

4.11.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' is gelegen op 10 kilometer afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van het voornemen en de grote onderlinge afstand zijn van directe negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling op Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. Naast directe negatieve effecten dient tevens de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Hiertoe heeft Econsultancy bv een stikstofonderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Het onderzoek (kenmerk: Econsultancy, d.d. 22 november 2019) is als Bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer van materialen en personen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de sloop en constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan en het gasverbruik van het pand.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaar 2020 is verricht met behulp van het programma Aerijs Calculator.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Gelet op het vorenstaande is een Wet natuurbeschermingsvergunning of het opstellen van een passende beoordeling niet noodzakelijk.

4.11.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".

Er is door BJJ.nu een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, waarin de kans op het optreden van belangrijke nadelige milieueffecten is beoordeeld. Deze notitie is opgenomen in bijlage 14 bij deze toelichting. Uit deze notitie kan geconcludeerd worden dat er geen belangrijk negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor de onderzochte aspecten, mits enkele mitigerende maatregelen worden toegepast. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is dan ook niet nodig.

4.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan, waarbij flexibiliteit wenselijk is. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen reeds voorziene maar ook onvoorziene ontwikkelingen planologisch worden geregeld zoals verschuiving binnen de bedrijfsbestemmingen en uitbreidingen van gebouwen en functies. Het plan is daarom opgezet als een globaal bestemmingsplan. Op hoofdlijnen is duidelijk waarvoor gronden en gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt voldoende rechtszekerheid voor de burger.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk I: Inleidende regels;
- hoofdstuk II: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk III: Algemene regels;
- hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

5.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, overeenkomstig de RO-Standaarden 2012 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2012), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- de bouwregels: deze bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

5.2.2.1 Centrum

De bestemming 'Centrum' is opgenomen vanwege de uiteenlopende centrumfuncties die nu al aanwezig zijn. In de omschrijving is aansluiting gezocht bij wat nu planologisch ook al mogelijk is en ook aanwezig is. Detailhandel moet beperkt blijven tot hoofdwijkcentrumgerelateerde detailhandel. Daarnaast is ook dienstverlening, horeca cat. 1, dienstverlening en een galerie/atelier toegestaan.

In principe dient de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein. Onder voorwaarden is van deze bepaling voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken afwijking mogelijk. De afstand van het bouwvlak tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens die is

aangehouden houdt verband met het behoud van het open karakter. Deze ruimte mag wel gebruikt worden ten behoeve van groenaanleg en parkeren. In de bestemming is een voorwaardelijke verplichting parkeren opgenomen. Binnen de centrumbestemming zijn enkele bouwwerken voorzien, waarvoor een afwijkende regeling geldt. Het gaat hierbij om luifels en een reclametoren, welke specifiek zijn aangeduid. Voor de reclametoren geldt een hogere bouwhoogte (max. 30 meter) en ten aanzien van luifels is bepaald dat deze, daar waar aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - luifels' maximaal 8 meter uit de gevel dan wel bestaande luifel van het hoofdgebouw mag steken.

5.2.2.2 Gemengd - 2

De bestemming 'Gemengd - 2' is toegekend aan de gronden waar de nieuwbouw plaatsvindt. Gelet op het gemengde karakter (ondergrondse parkeerkelder, supermarkt en sportvoorzieningen) is gekozen voor de betreffende bestemming.

Binnen deze bestemming zijn de functies beperkt tot onder andere een supermarkt waarbij is beperkt tot 2.500 m² winkelvloeroppervlakte (w.v.o). Naast een supermarkt vestigt zich hier een slijterij. De oppervlakte daarvan telt niet mee bij de gestelde maximale oppervlakten voor een supermarkt. Tevens is in deze bestemming een wijkcentrum, een sporthal en een parkeerkelder met bijbehorende in- en uitritten en groen- en nutsvoorzieningen toegestaan. De bebouwing moet binnen een bouwvlak worden gebouwd en middels een aanduiding is de bouwhoogte gemaximaliseerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwhoogtes. In de bestemming is een voorwaardelijke verplichting parkeren opgenomen.

5.2.2.3 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Tevens is de bestemming toegekend aan bermen, in- en uitritten ten behoeve van de parkeerkelder, parkeerplaatsen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen ten behoeve van de bestemming zoals nutsvoorzieningen. Tevens is ten behoeve van deze bestemming een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, e.d. In de bestemming Verkeer zijn ook stallingen voor winkelwagens mogelijk. Ook in- en uitritten met bijbehorende constructie voor de parkeerkelder mogelijk zijn mogelijk maar alleen op de plek waar dit met een aanduiding is aangegeven. Binnen de regels zijn afwijkingsregelingen opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken en overkappingen voor zonnepanelen te mogen bouwen.

5.2.2.4 Archeologische dubbelbestemmingen

De bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' is toegekend aan de gronden die in het kader van de archeologische onderzoeken niet zijn onderzocht. Het westelijke / noordwestelijke deel van het plangebied is op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart gekarteerd als AWG-8 (laag) en derhalve voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4'. Het noordoostelijke deel van het plangebied is op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart gekarteerd als AWG-6 (hoog) en derhalve voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. In de archeologische dubbelbestemmingen is een omgevingvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden.

5.2.3 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid

Een aantal planregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of een afwijking te verlenen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d, respectievelijk onder c, van de Wet ruimtelijke ordening.

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing. In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van de nadere eisen-bevoegdheid gesteld, te weten:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Binnenplanse afwijking is mogelijk van een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing.

In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

De woonsituatie

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Het straat- en bebouwingsbeeld

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar geïntereerd is.

De verkeersveiligheid

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

De sociale veiligheid

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

De milieusituatie

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

5.2.4 Algemene regels

De algemene of aanvullende regels tenslotte vormen een set algemene regels die op alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. De algemene regels bestaan onder meer uit afwijking- en wijzigingsbepalingen. Tevens is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

De algemene afwijkingsregels voorzien in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een afwijking van de bouw- en gebruiksregels.

5.2.5 Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld in hoeverre deze afwijkingen positief bestemd worden. Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan, gelden deze maten ingevolge het in het bestemmingsplan neergelegde overgangsrecht als maximum.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Er is sprake van een particulier initiatief waarover een anterieure overeenkomst is afgesloten met de gemeente waarin afspraken zijn gemaakt over:

- Kostenverhaal;
- Aankoop en verkoop van gronden;
- Afspraken over de sloop en herbouw van de sporthal
- Het verhalen van eventuele planschade; hiervoor is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

Omdat alle gemeentelijk kosten samenhangend met het particuliere initiatief een plek hebben gekregen in de anterieure overeenkomst, en dus gedekt zijn, is een exploitatieplan niet nodig.

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel- economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd worden met de besturen van waterschap, provincie en Rijk. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze procedure en overleggen worden behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

7.2 Inspraak

Op 21 december 2015 is door de gemeente en de ontwikkelaar in het sportcafé een inloopavond georganiseerd, waar honderden omwonenden in een straal van 200 meter rondom het plangebied voor waren uitgenodigd. Deze inloopavond is bezocht door circa 150 personen. De reacties waren overwegend positief. Met twee omwonenden is nagepraat over de ontwikkeling. Het ontwerp is naar aanleiding hierna aangepast. Daarnaast zal voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan omwonenden en andere belanghebbenden opnieuw geïnformeerd worden.

7.3 Overleg

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de wettelijke overlegpartners toegezonden. Hierna is een samenvatting van de binnengekomen reacties opgenomen.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg een adviesbrief geschreven (d.d. 14 juli 2017, kenmerk 2017-008793, op 24 februari 2020 opnieuw bevestigd n.a.v. het geactualiseerde plan).

De provincie gaf hierin aan dat de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Dit is gedaan en uit de toets (bijlage 1) blijkt dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het winkelcentrum De Bongerd, binnen het stedelijk gebied.

Daarnaast gaf de provincie aan dat het plan past binnen het provinciaal detailhandelsbeleid en verzocht subparagraaf 3.3.3 hierop aan te vullen. In voorliggend plan is de betreffende aanpassing doorgevoerd.

De provincie is akkoord met de inhoud van voorliggend plan.

Waterschap Rijn en IJssel

Er is gedurende de planontwikkeling overleg geweest met het waterschap. Op 18 december 2019 heeft het waterschap onderstaande reactie toegezonden.

- *Sloop aanwezige sporthal. Het gebied waarop de sporthal staat is niet afgekoppeld. Op de plek van de sporthal wordt een parkeerplaats aangelegd. De inrichting wijzigt, de hoeveelheid verharding blijft hetzelfde. Bij sloop en herbouw hanteert de gemeente het uitgangspunt dat er 20 mm. afgekoppeld moet worden, met het oog op klimaatontwikkeling. Dit komt overeen met hetgeen het waterschap hanteert bij sloop en herbouw, namelijk 10 mm. afkoppelen maar liever 20 mm. Dit uitgangspunt vloeit voort, om te voorkomen dat bij rechtstreekse*

lozing van bijv. hemelwater afkomstig van wegen en parkeerterreinen, er verontreiniging plaats vindt van het oppervlaktewater. Daarnaast is dit ook van belang met het oog op klimaatontwikkeling. Eén van de mogelijkheden die besproken is, is het af te koppelen water te infiltreren in de bodem, door verticale infiltratiebuizen die door de aanwezige kleilaag aangelegd worden.

- *Nieuwbouw winkelcentrum. Op de bestaande plek, waar nieuwbouw plaats vindt, ligt al een verharding, die afgekoppeld is. Extra afkoppelen bij nieuwbouw is hier niet noodzakelijk. Het afgekoppelde hemelwater wordt geloosd op een wadi, ten noorden van De Bongerd, aan de Belderstraat. Deze wadi heeft geen verbinding met de Wijnbergse Loopgraaf. Er wordt dus geen hemelwater direct of indirect afgevoerd, naar het oppervlaktewater.*
- *Upgrade bestaand winkelcentrum. Dit heeft geen invloed op de wateraspecten.*

Mede met het oog op het realiseren van een garage onder de nieuwbouw van het winkelcentrum, maar ook voor de overige bebouwing is het belang te controleren of bij intensieve buien, er geen waterschade kan ontstaan. Daarbij moet ook gekeken worden naar de capaciteit van de wadi en de toevoer hier naar toe.

Op basis van bovenstaande aanvullingen, hebben wij geen op- of aanmerkingen van de op watertoets, behorende tot de waterparagraaf, in de toelichting op het bestemmingsplan "Winkelcentrum De Bongerd - 2020".

Bovenstaand advies is betrokken bij het opstellen van het geohydrologisch onderzoek. Voor het rapport wordt verwezen naar Bijlage 10 bij deze toelichting. Het waterschap is akkoord met de inhoud van voorliggend plan.