

GEMEENTE DOETINCHEM

**Omgevingsvergunning Dennenweg 6,
Doetinchem**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1. Ruimtelijke & functionele structuur.....	6
3. BELEIDSKADER EN REGELGEVING	9
3.1. Nationaal beleid.....	9
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid.....	11
4. PLANBESCHRIJVING	13
4.1. Herbergier-concept.....	13
4.2. Initiatief	13
4.3. Verkeer & parkeren	15
4.4. Terreininrichting.....	16
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	18
5.1. Milieu	18
5.2. Archeologie	24
5.3. Cultuurhistorie	24
5.4. Flora & fauna.....	24
5.5. Waterhuishouding	26
5.6. Leidingen.....	27
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	28
7. OVERLEG & INSPRAAK	29
7.1. Overleg	29
7.2. Inspraak.....	29

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Doetinchem heeft het verzoek gekregen van woningcorporatie Sité om het voormalige schoolgebouw 'School Oosseld' (gemeentelijk monument) aan de Dennenweg 6 in Doetinchem te mogen verbouwen tot Herbergier.

Een Herbergier is een kleinschalige woonvorm, waar circa 15 mensen met geheugenproblemen (dementie) die een 24-uurs zorgvraag hebben met elkaar samen wonen, leven, begeleid en verzorgd worden. Binnen de Herbergier is een woonhuis gesitueerd voor de ondernemer die de Herbergier gaat leiden. De manier van wonen kan worden vergeleken met een grote gezinssituatie (zie paragraaf 4.1 voor meer uitleg over het Herbergier-concept).

De verbouwing vindt grotendeels plaats binnen de bestaande bouwmassa. Alleen op het binnenterrein vindt een beperkte uitbreiding plaats, waarbij tegelijkertijd een bestaand prefab-gebouw wordt vervangen door nieuwe permanente bebouwing. Daarnaast wordt 1 berging op het terrein gesloopt en 1 berging vervangen door een nieuwe.

In het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse geen zorgwoningen toegestaan, zodat het huidige planologische regime aangepast moet worden om de gewenste functieverandering mogelijk te maken. De gemeente is bereid hier aan mee te werken door het verlenen van een buitenplanse omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken. Op deze manier kan namelijk voorzien worden in de bestaande behoefte in Doetinchem aan woon-zorgvoorzieningen voor mensen met een beperking.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied (circa 3.500 m²) is gelegen in het zuidoosten van Doetinchem, aan de zuidzijde van de Dennenweg niet ver ten noorden van afslag 4 van rijksweg A18.



Globale ligging plangebied (rode cirkel)

Bron: <http://www.google.com/maps>

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Oosseld, tegenwoordig ook wel Bloemenbuurt genoemd, en betreft het kadastrale perceel gemeente Doetinchem, sectie L, nr. 2311.

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Dennenweg 1970'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op **PM** en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op **PM**.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Openbare en bijzondere gebouwen (artikel 3)' en mogen gebruikt worden voor scholen, verenigingsgebouwen en trafohuisjes, daarbij behorende gebouwen waaronder woningen (maximaal 1 woning voor zover nodig in verband met het gebruik van andere gebouwen op dat perceel).

Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om het pand te gebruiken ten behoeve van zorgwoningen.

Om de functieverandering van het bestaande pand planologisch mogelijk te maken wordt daarom een procedure voor een buitenplanse omgevingsvergunning ex artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen.

1.4. Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het plan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven;
- In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 7 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

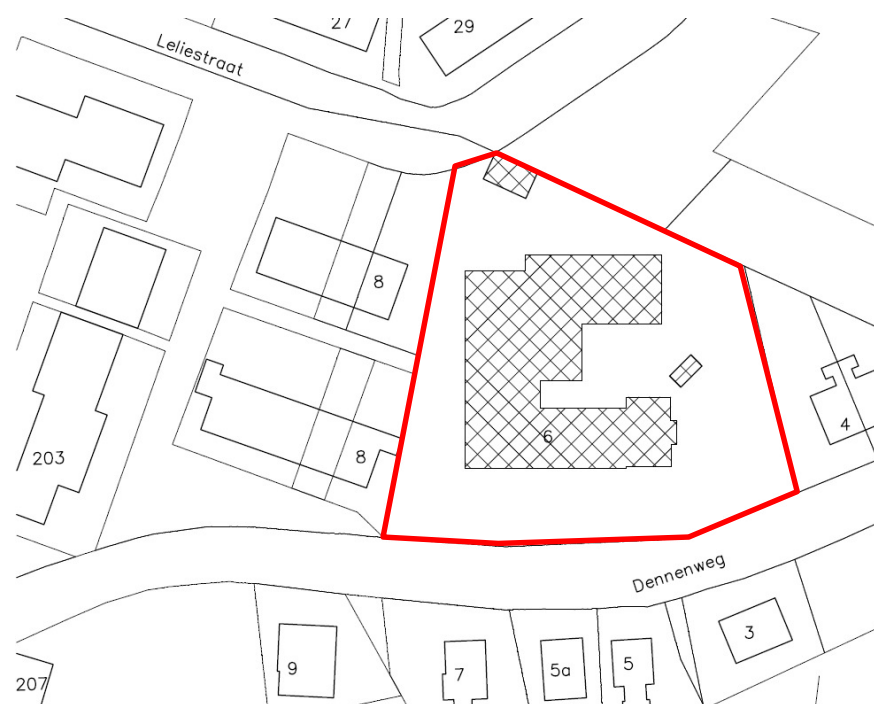
In dit hoofdstuk wordt een kenschets gegeven van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in en om het plangebied.

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Omgeving

Het plangebied is gelegen in de Bloemenbuurt en wordt vrijwel alleen omgeven door woningen. Aan de overzijde van de Dennenweg en ten westen van het plangebied betreffen dit (half)vrijstaande woningen. Ten oosten en ten zuiden van het plangebied (Dennenweg en Leliestraat) zijn rijwoningen gelegen. Uitzondering hierop vormt een eetcafé aan de overzijde van de Dennenweg schuin tegenover het plangebied op nr. 9.

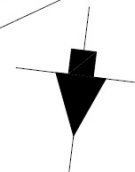
Hieronder een impressie van de begrenzing van het plangebied (rode omkadering) en de contouren (arcering) van de bestaande bebouwing (Bron: Bureau B+O Architecten bv, d.d. 12 december 2012):



Kadastrale en adresgegevens

kadastraal bekend:
gemeente: Doetinchem
sectie: L
nummer: 2311

plaatselijk bekend:
gemeente: Doetinchem
adres: Dennenweg 6
postcode + plaats: 7004 BS Doetinchem



Plangebied

Het voormalige U-vormige schoolgebouw 'School Oosseld' (gemeentelijk monument) is circa 975 m² groot en onderverdeeld in meerdere leslokalen, een sportruimte, meerdere kantoorruimten en toiletgroepen. In

het plangebied bevinden zich daarnaast 2 solitaire bergingen ten behoeve van opslag.

Hieronder een impressie van de voorgevel (noordzijde) aan de kant van de Dennenweg:



Op het binnenterrein (omgeven door het schoolgebouw) bevindt zich nog een prefab-gebouw (blauwe bebouwing) dat onderdeel uitmaakt van het schoolgebouw. Ook is er een houten fietsenberging aanwezig:



Hieronder een impressie van het schoolplein, de noordwestelijke gevel en de stenen berging aan de westzijde van het plangebied:



3. BELEIDSKADER EN REGELGEVING

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke beleidskaders voor de beoogde ontwikkeling aangegeven.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Voorliggend initiatief tot functieverandering past binnen de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

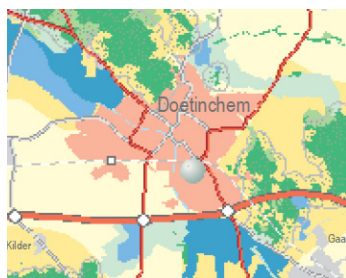
3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie: Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wro

per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

Met het Streekplan Gelderland 2005 kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Op provinciaal niveau richt de provincie zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur

De kern Doetinchem, waarbinnen het plangebied is gelegen, is volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur aangewezen als 'Regionaal centrum (bebouwd gebied 2000)'. Binnen 'bebouwd gebied 2000' zijn stedelijke ontwikkelingen zondermeer mogelijk. Het voornemen is hiermee passend binnen het beleid uit het streekplan.

Inmiddels is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) in werking getreden. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het streekplan.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 en 19 december 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien.

Voor het plangebied zijn de volgende thema's van toepassing:

Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in het plangebied slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een in pandige herinvulling van een reeds bestaand gebouw dat is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied van Doetinchem. Binnen deze gebieden is bebouwing ten behoeve van wonen en werken toegestaan.

Wonen

Nieuwe woningen zijn conform artikel 3 RVG enkel toegestaan voor zover deze passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma (Nu KWP3: 2010 - 2019) en de regio-opgaven.

In het KWP3 wordt de Achterhoek een netto woningbouwprogramma opgelegd van 5.900 woningen. Voor de gemeente Doetinchem resteert nog een opgave van circa 2.185 woningen. De 16 wooneenheden en de woning voor het gezin van de ondernemer die de Herbergier gaat leiden passen binnen deze opgave. Dit betekent dat de 17 wooneenheden passen binnen het KWP3.

3.3. Gemeentelijk beleid

Woonvisie Doetinchem 2020

De gemeenteraad heeft op 6 december 2012 de 'Woonvisie Doetinchem 2020' als structuurvisie vastgesteld. De woonvisie vormt de uitwerking van de regionale woonvisie, die de gemeenteraad op 6 januari 2011 heeft vastgesteld.

De demografische ontwikkeling van de gemeente laat zien dat de bevolking van Doetinchem uit steeds meer ouderen gaat bestaan. Bovendien worden de ouderen ook steeds ouder. Deze demografische ontwikkeling heeft consequenties voor de bouw van nieuwe woningen (toekomstbestendig) en de aanpassing van bestaande woningen.

Vanuit deze algemene ontwikkeling van toenemende (dubbele) vergrijzing, de afspraken vanuit de regionale woonvisie en de eigen ambitie wil de gemeente in de toekomst goed kunnen voorzien in ouderen- en zorgwoningen.

Niet alleen ouderen hebben behoefte aan zorg. De gemeente wil ook voldoende woongenot realiseren voor mensen met een lichamelijke beperking, dementerenden, mensen met psychische klachten, etc. Een reële inschatting van de behoefte aan de verschillende vormen van zorg is nodig om een goed beeld te krijgen voor de komende jaren. In het kader van de taskforce woningbouw (maart 2012) heeft de gemeente dit nader onderzocht. Het bleek niet goed mogelijk om uit (landelijke) trends de ontwikkeling van het aantal zorgbehoevenden in alle categorieën voor de komende jaren te voorspellen. Wel ziet de gemeente een aantal ontwikkelingen:

- De verwachting is dat de behoefte naar zorgwoningen de komende periode zal toenemen, maar niet met hele grote aantallen;
- Naast een kwantitatieve ontwikkeling is er een kwalitatieve ontwikkeling gaande. Er is een groeiende behoefte aan meer kleinschalige woonvormen in plaats van grootschalige complexen.

Een eenduidige definitie van kleinschaligheid is niet te geven. Het doel van de ontwikkeling naar meer kleinschaligheid is het streven naar een hogere kwaliteit van leven door aandacht voor het welzijn van de bewoner. Het primaire doel is dus niet meer de lichamelijke zorg en de behandeling, maar de individuele begeleiding.

Het beeld dat hieruit ontstaat is dat er inderdaad sprake is van een toename van de vraag naar zorgwonen. De grootte van de toenemende vraag is echter moeilijk in te schatten, maar lijkt niet al te groot. Vooral de zorgpartijen zijn onzeker over de ontwikkeling van het aantal plaatsen op een termijn van meer dan enkele jaren. Wel is een tendens naar kleinschalige woonvormen zichtbaar en is er een tendens naar meer zelfstandigheid van de zorgbehoevenden.

Door de realisatie van een Herbergier in de voormalige school aan de Dennenweg wordt invulling gegeven aan de behoefte aan kleinschalig wonen in Doetinchem waarbij zelfstandigheid voorop staat. Het initiatief past dan ook uitstekend binnen de woonvisie.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Herbergier-concept

In het nieuwe woon-zorgcomplex wordt zorg verleend aan 'gasten' op volgens het Herbergier-concept; De gasten houden hierbij, samen met hun familie, de regie over hun eigen leven.

In een Herbergier worden dagritme en activiteiten niet opgelegd. En dat geldt ook voor de zorg. Met de gast zelf of met de vertegenwoordigers – vaak een zoon of dochter – worden door de zorgondernemers vooraf afspraken gemaakt over de te bieden zorg. Deze worden vastgelegd in een overeenkomst, regelmatig geëvalueerd en wanneer nodig bijgesteld. Als ze dat willen kunnen gasten in een Herbergier blijven wonen tot aan hun levenseinde.

Elke Herbergier wordt geleid door 2 zorgondernemers die zelf ook in de Herbergier wonen. Zij hebben steun van een vast team medewerkers, dat 95 % van zijn werktijd daadwerkelijk met de gasten doorbrengt. Er is geen personeelsruimte waar het team zich kan afzonderen, er wordt niet vergaderd en er worden geen lange rapportages geschreven. Zorgondernemers en personeel kunnen zo een echte band met hun gasten opbouwen, waardoor het mogelijk wordt gasten een beschermde en rustige omgeving te bieden. De manier van wonen kan worden vergeleken met een grote gezinssituatie.

De Herbergier in Velp staat model voor de Herbergier in Doetinchem. In Herbergier Velp wonen mensen met geheugenproblemen zoals Alzheimer of dementie die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Niets doet hier denken aan het beeld dat rond klassieke ouderenzorg hangt. De inrichting, het dagelijks leven, de manier van omgang met elkaar. Alles is huiselijk en ongedwongen. Ieder doet zoveel mogelijk naar eigen kunnen en in eigen tempo: opstaan, lichaamsverzorging, wandelen, familie en ander bezoek ontvangen. Wie dat wil en kan helpt mee koken of boodschappen doen.

Omdat zorgbehoevenden die worden opgesloten de neiging hebben om te willen 'ontsnappen', zijn de deuren in een Herbergier niet gesloten. De gasten kunnen naar buiten als ze dat willen en bezoek kan altijd binnenwandelen. De wetenschap voor gasten dat ze niet opgesloten zijn geeft rust, en vermindert automatisch de drang om weg te lopen.

4.2. Initiatief

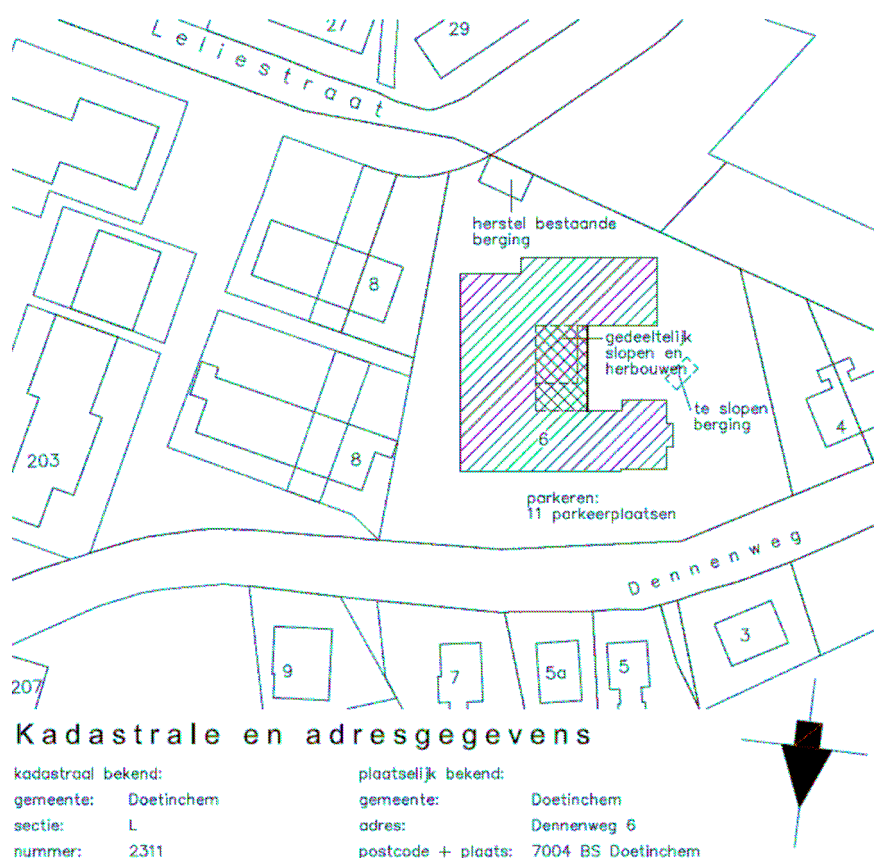
Het initiatief bestaat uit de verbouwing van de voormalige school aan de Dennenweg 6 tot Herbergier, een kleinschalige woonvorm met 16 kamers elk voorzien van een eigen badkamer, een gemeenschappelijke

woonkamer met keuken, een logeerkamer en een woonhuis voor de ondernemer die de Herbergier gaat leiden.

Alleen op het binnenterrein vindt een beperkte uitbreiding plaats van de bebouwing, waarbij een bestaand prefab-gebouw wordt vervangen door nieuwe permanente bebouwing ten behoeve van 3 van de 16 kamers. Daarnaast wordt 1 berging op het terrein gesloopt en 1 bestaande berging hersteld.

Ten behoeve van de toegankelijkheid wordt het pand voorzien van een lift en tevens komt er een mindervalidentoilet.

Hieronder een impressie van de locatie van de bebouwing na de verbouwing (Bron: Bureau B+O Architecten bv, d.d. januari 2013):



En hieronder een impressie van de gevels na de verbouwing (Bron: Bureau B+O Architecten bv, d.d. januari 2013):



4.3. Verkeer & parkeren

Verkeer

De ontsluiting blijft ongewijzigd en voldoet ook in de nieuwe situatie. Het aantal verkeersbewegingen zal per saldo wat afnemen, aangezien de functie van het pand als school vervangen wordt door een functie als Herbergier. Vooral rond de tijden dat voorheen de lessen op school begonnen en eindigden zal dit verschil merkbaar zijn.

Parkeren

Er is een parkeerbalans opgesteld (Ancoor, nr. 15710) voor het plangebied. Deze wordt hieronder weergegeven:

Tabel 1.1 Parkeerbilans locatiespecifieke normen

Parkeerplaatsen commercieel	0
Parkeerplaatsen terras	0
Parkeerplaatsen gereserveerd	0
Parkeerplaatsen openbaar	0
Parkeerplaatsen woningen	9
Parkeerplaatsen aanwezig plangebied	15
Parkeerplaatsen benodigd plangebied	9
Overschot aan parkeerplaatsen	6

Zorgcomplex met beheerderswoning
Dennenweg 6 te Doetinchem

Projectnummer: 15710

	Aantal	Eenheid	Parkeernorm	Parkeerplaatsen	Parkeerplaatsen gereserveerd	Parkeerplaatsen gereserveerd (eff.)	Parkeerplaatsen openbaar	Aanwezigheids%
Saldo						0%		0%
Commercieel		m2 bvo	4,500	0				
Terras		m2 bvo	4,500	0				
Woningen duur-segment	1	woningen	2,100	2				
Woningen midden-segment		woningen	1,800	0				
Woningen goedkoop-segment		woningen	1,300	0				
Woning / zorg segment		eenheden	0,700	0				
Woningen zwaar zorg-segment*	15	eenheden	0,450	7				
				9				

*betreft zorg -geïndiceerde wooneenheden, men rijdt geen auto.

In het plangebied worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie onderstaande schets van de terreininrichting), terwijl er slechts een behoefte is van 9 parkeerplaatsen. Dit betekent dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.4. Terreininrichting

Op onderstaande schets (Bron: Ecopart bv, d.d. 5 april 2013) is te zien hoe de inrichting van het buitenterrein globaal wordt:



Een groot deel van de groenstroken blijft gehandhaafd en aan de westzijde van het plangebied wordt een moestuin aangelegd.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

verkennend- en nader bodemonderzoek

Op de locatie zijn in het verleden een verkennend¹ en nader² bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten is gebleken dat op het terrein een geval van ernstige verontreiniging met PAK aanwezig is in de bovenste meter van de bodem.

Op het onbebouwde deel van het plangebied is in het traject van 0,0 tot 1,0 m minus maaiveld (m -mv) een overschrijding van de interventiewaarde voor PAK aangetoond. In de bodemlaag van 1,0 tot 1,5 m -mv wordt de streefwaarde voor PAK overschreden. Buiten de saneringslocatie worden eveneens overschrijdingen van de streefwaarde voor PAK aangetoond. Van de grond onder het gebouw zijn geen gegevens van de bodemkwaliteit bekend.

Het bodemvolume grond waarin de interventiewaarde voor PAK werd overschreden, bedraagt 1.450 m³. Het bodemvolume grond waarin de achtergrondwaarde voor PAK wordt overschreden, bedraagt 3.070 m³.

beschikking ernst en spoedeisendheid

Op 18 juli 2006 is de bodemverontreiniging door de gemeente Doetinchem (B&W) gemeld aan het bevoegd gezag (provincie Gelderland). Op basis van de melding is door het bevoegd gezag een Besluit vaststelling ernst en spoedeisendheid³ uitgevoerd. Een afschrift van dit Besluit is opgenomen als bijlage IX in de bij de BUS-melding behorende Toelichting.

Er is vastgesteld dat er sprake is van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging (dat wil zeggen veroorzaakt vóór 1987) waarbij voor het huidige gebruik geen onaanvaardbare risico's gelden. Een saneringstijdstip is derhalve niet vastgesteld (sanering is niet-urgent).

Voor de locatie zijn echter wel gebruiksbepalingen en/of zorg van toepassing. Voor het huidige dan wel voorgenomen gebruik 'wonen en intensief openbaar groen' geldt dat graven en andere werkzaamheden op

[¹] Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 wijk Oosseld te Doetinchem, projectnummer 13084. Uitgevoerd door ECOPART BV, d.d. 15 oktober 2003

[²] Nader bodemonderzoek wijk Oosseld te Doetinchem, projectnummer 13841. Opgesteld door ECOPART BV, d.d. 15 april 2004.

[³] Besluit vaststelling ernst en spoedeisendheid Dennenweg 6 te Doetinchem, gevalsnummer GE02220039. Opgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zaaknummer 2005-012444, d.d. 23 november 2006.

of in de verontreinigde bodem niet zijn toegestaan. Verder is gesteld dat wijziging van het gebruik schriftelijk gemeld dient te worden.

actualisatie bodemonderzoeken

Gezien de ouderdom van de uitgevoerde bodemonderzoeken c.q. analyseresultaten, was het noodzaak om de bodemkwaliteit te actualiseren op basis van de nieuwe regelgeving. Ten behoeve hiervan is door ECOPART BV in juli 2010 een actualiserend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd.

Het actualiseringonderzoek heeft als doel aan te tonen dat, uitgezonderd de reeds aangetoonde verontreiniging met PAK in de bovenste meter van de bodem, op de locatie verder geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de streefwaarden dan wel de generieke achtergrondgehalten.

Uit de resultaten van de onderzochte grond(meng)monsters blijkt dat in de zintuiglijk verdachte bovengrond, waarin bijmengingen met puin- en/of kooldeeltjes aanwezig zijn, sterke verontreinigingen met PAK aanwezig (kunnen) zijn. De deelmonsters waaruit het verdachte grondmengmonster is samengesteld zijn tevens separaat onderzocht op het voorkomen van verontreinigingen met PAK. Hieruit is naar voren gekomen dat plaatselijk zeer sterk verhoogde concentraties aanwezig zijn. Tevens kan geconcludeerd worden dat de sterke verontreinigingen zich ook buiten de destijds (N.O. 2004) geconstrueerde globale interventiewaardecontour bevinden.

Opgemerkt kan worden dat op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek de conclusie van het nader bodemonderzoek wordt bevestigd waarin is geconcludeerd dat er sprake is van een sterk heterogeen verdeelde verontreiniging als gevolg van een opgebrachte ophooglaag.

risicobeoordeling

Bij het huidige gebruik van de locatie (wonen met tuin) is volgens de risicoberekening géén sprake van actuele humane risico's. Bij het toekomstige gebruik van de locatie is met name ter plaatse van de moestuin sprake van actuele humane risico's. Indien een deel van de locatie gebruikt gaat worden als moestuin, dan is het noodzakelijk dat ter plaatse van deze bestemming een sanering van de bovengrond wordt uitgevoerd.

uitvoering deelsanering

Op basis van de resultaten en bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken en het Besluit 'Vaststelling ernst en spoedeisendheid', kan worden gesteld dat er op grond van de Wet

[⁴] Actualiserend bodemonderzoek Dennenweg 6 te Doetinchem, projectnummer 15212. Uitgevoerd door ECOPART BV, d.d. 23 juli 2010.

bodembescherming sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsnoodzaak geldt. Uit de uitgevoerde urgentiebepaling is gebleken dat sprake er is van een niet-urgent geval van bodemverontreiniging. Sanering is niet noodzakelijk geacht op basis van het huidige gebruik van het terrein. De sanering dient te worden uitgevoerd op een “natuurlijk moment”, zoals bij het herbestemmen van het plangebied.

Bij het toekomstige gebruik blijft de aard van de bestemming grotendeels gehandhaafd. Een deel van het plangebied wordt gezien de nieuwe inrichting bestemd als ‘wonen en intensief gebruik groen’. De bodemfunctie behorende bij deze bestemming betreft onder anderen ‘moes- en volkstuinten’ en ‘wonen met tuin’. Hierbij heeft de bodemfunctie ‘moestuin- en volkstuinten’ een gevoeligere bodemfunctieklassering. Ter plaatse van dit deel van het plangebied dient de bodemkwaliteit te voldoen aan de achtergrondwaarde. Het overige deel wordt ingericht als een minder gevoelige bodemfunctie ‘wonen met tuin en groen met natuurwaarden’. In bijlage III van de Toelichting op de BUS-melding is een inrichtingsplan opgenomen van de nieuwe situatie.

Nu in de nieuwe situatie een deel van het plangebied gebruikt kan gaan worden als moestuin, dient voor dit deel een deelsanering te worden uitgevoerd, waarbij de verontreinigde bovengrond dient te worden vervangen door een ‘schone leeflaag’. Hiervoor is een BUS-melding in gediend bij de provincie Gelderland. Zodra hiervoor toestemming is afgegeven door het bevoegde gezag, zal de deelsanering worden uitgevoerd.

Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Asbest

Er heeft een volledige asbestinventarisatie, type A, van het gehele voormalige schoolgebouw plaatsgevonden (Obelink asbestinventarisatie, nr. 2013476, d.d. 20 februari 2013).

De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt:

- Het voormalig schoolgebouw is opgebouwd uit een gemetselde spouwmuur, binnen- en buitenblad schoonwerk, binnenblad is deels beschilderd aan de binnenzijde, houten kozijnen, deels houten begane grondvloer met planken en deels betonnen begane grondvloer, houten verdieping/zoldervloer deels met planken, houten kapconstructie met houten planken dakbeschot gedekt met dakpannen, plafonds stucwerk op riet deels in het zicht en deels achter systeemplafond, vensterbanken van tegels, vloerafwerking deels tapijt, deels graniet, deels zeil en deels vloertegels.

- De toepassingen (bitumen pijp, ontluchtingsbuis, raamdorpels) vormen geen direct risico, sanering op korte termijn is niet noodzakelijk.
- De toepassingen (leidingisolatie, plaat op deur kelder) vormen een direct risico, sanering op korte termijn is noodzakelijk.
- Verwijdering van het asbesthoudende materiaal dient door een SC 530 gecertificeerd bedrijf te worden uitgevoerd.
- De ketel van de Terborgse Verwarmings Industrie uit het jaar 1980 is asbesthoudend.

Opgemerkt wordt dat in verband met het huidige gebruik van de panden, tijdens de inventarisatie beperkt destructief gewerkt kon worden. Hierdoor is het niet uit te sluiten dat op verborgen plaatsen binnen de gebouwen nog asbesthoudende materialen aanwezig zijn. In het geval er in de toekomst verbouwings- dan wel sloopwerkzaamheden in de opstallen uitgevoerd worden, acht Obelink het noodzakelijk om kort voor deze werkzaamheden een type B inventarisatie met uitgebreide destructieve handelingen uit te laten voeren op de kruipruimte. Aangezien er asbesthoudende leidingisolatie is aangetroffen in de kruipruimte in de delen die gedeeltelijk wel onderzocht konden worden, wordt een aanvullend type B onderzoek geadviseerd om alle asbesthoudende leidingisolatie en asbesthoudende bitumen pijpen in de kruipruimte in kaart te brengen ten behoeve van de sanering.

Dit onderzoek zal te zijner tijd plaatsvinden, op het moment dat de verbouwingswerkzaamheden zullen starten. Vervolgens zal alle asbest uit het pand verwijderd worden.

Wegverkeerslawaaï

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Ecopart, nr. 15709, d.d. 11 maart 2013) uitgevoerd in het plangebied.

Uit informatie van de gemeente Doetinchem blijkt dat de Dennenweg en de Oude Terborgseweg 30 km/uur-wegen zijn danwel worden. Volgens artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn deze wegen derhalve gedezoneerd en zijn de bepalingen van de Wgh niet van toepassing.

Echter gezien het feit dat er naast het wettelijk kader, beoordeeld moet worden of bij de voorgenomen ontwikkelingen sprake is van een 'goede planologische inpassing', is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende gevelbelastingen ten gevolge van het wegverkeer. De te verwachten geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer op de gevels van de geprojecteerde geluidsgevoelige ruimten bedraagt 50 dB of minder.

Nu er enkel sprake is van de toetsing op basis van een goede planologische inpassing, waarbij dient te worden voldaan aan een

grenswaarde van de optredende gevelbelasting van 50 dB(A), kan worden gesteld dat er als gevolg van het wegverkeer sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Hierbij kan nog worden opgemerkt dat bij de toetsing van de planologische inpassing, enkel de optredende gevelbelastingen relevant zijn. Dit in tegenstelling tot de toetsingen in het kader van de Wet geluidhinder, waarbij tevens het binnenniveaus en derhalve de gevelsamenstelling van belang zijn.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt zodoende geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Milieuzonering

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In de directe omgeving van het plangebied komt slechts 1 bedrijf voor. Dit is het eetcafé aan de Dennenweg 9, schuin tegenover het plangebied. Een restaurant/ cafetaria (SBI: 561) valt binnen milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 10 m.

Aangezien het eetcafé en het bijbehorende terras op meer dan 10 m van de plangrens zijn gelegen, vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is in paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (Nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de AMvB 'Nibm' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De Nibm-grens voor een woningbouwlocatie (3 % criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Het betreft de functieverandering van een bestaand pand waarbij een schoolgebouw omgezet wordt naar een Herbergier (zorgwoningen). Door de omzetting naar zorgwoningen zal het aantal verkeersbewegingen per saldo licht afnemen. Dit betekent dat het plan "Niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Naar verwachting treedt zelfs een lichte verbetering op van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied 1 risicovolle inrichting aanwezig is, het LPG-vulpunt van het tankstation aan de Oude Terborgseweg. Daarom is er een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd (ANCOOR, nr. 15708 versie 2, d.d. 14-5-2013).

Omdat er voor vervoer over de weg, spoor en vervoer over water en door buisleidingen geen overschrijding van de toetsingsnormen zijn, zoals die in het besluit Externe Veiligheid en de circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke Stoffen zijn vastgesteld, vormt de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse voor deze onderdelen geen belemmering in het kader van Externe Veiligheid.

Dit zelfde geldt voor bedrijven. Hierbij kan worden opgemerkt dat het plangebied voor een beperkt gedeelte is gelegen binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation. Hierbij kan worden geconcludeerd dat het aantal personen binnen het invloedsgebied van het LPG-station als gevolg van de herbestemming, met name tijdens de maatgevende periode dat er gelost mag worden tussen 7.00 en 12.00 uur, af zal nemen van maximaal 30 leerlingen naar 2 bewoners (inclusief bezoek en verzorging maximaal 5 personen). Er kan derhalve worden geconcludeerd dat er sprake is van een afname van het groepsrisico ten opzichte van de bestaande situatie. Zeker nu de effecten van de convenantmaatregelen met ingang van 2010 van kracht zijn geworden.

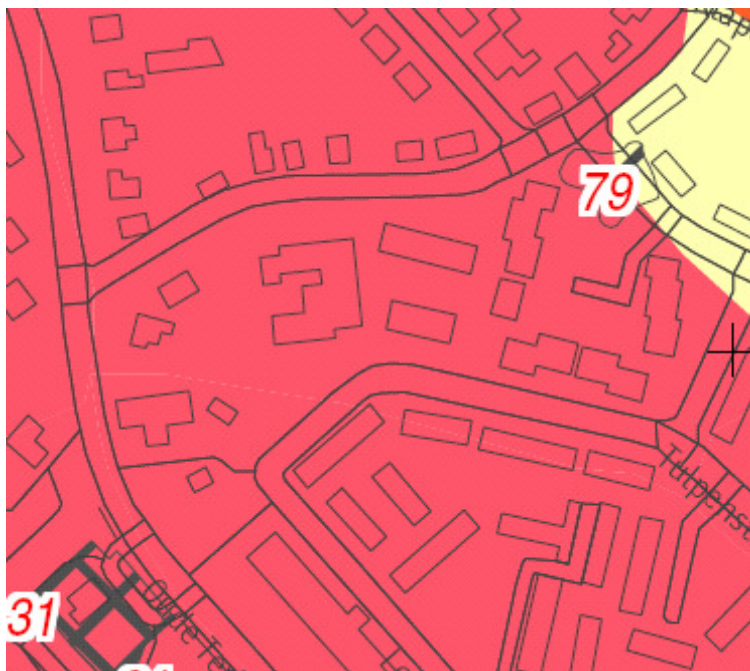
Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.2. Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Doetinchem ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. In deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij plangebieden groter dan 100 m² en bodemingrepen dieper dan 0,4 m.

Archeologische Waardevol Verwachtingsgebieden (AWV)

AWV categorie 5 (hoog+afgedekt)



Aangezien het grotendeels een interne verbouwing betreft van een al bestaand pand, het oppervlak van de bodemverstoring maximaal circa 20 m² bedraagt en de graafwerkzaamheden zich voltrekken binnen een pakket recent opgebrachte grond is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.3. Cultuurhistorie

Het schoolgebouw is aangemerkt als gemeentelijk monument. Dit betekent dat het verbouwplan ook door de adviseur cultuurhistorie van de Commissie ruimtelijke kwaliteit is beoordeeld. De adviseur heeft op 7 januari 2013 akkoord gegeven op het verbouwplan.

5.4. Flora & fauna

Er is een Ecologische quickscan (Regelink, nr. RA12416-01, d.d. 15 maart 2013) uitgevoerd.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en

faunawet wordt verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar de steenmarter, vogels en vleermuizen. Afhankelijk van de resultaten van dit aanvullende onderzoek kan een aanvraag van een ontheffing en/of maken en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn.

Eventuele negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

Steenmarter

De steenmarter is waarschijnlijk aanwezig op de zolder van het schoolgebouw. Om dit met zekerheid te zeggen kunnen cameravallen opgehangen worden op de zolder. Deze werken met een bewegingssensors wordt er beweging waargenomen dan wordt automatisch ene foto of filmpje gemaakt. Dit onderzoek zou tegelijk met het vleermuisonderzoek (zie hieronder) uitgevoerd kunnen worden.

Vleermuizen

Enkele gebouwbewonende soorten vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rusten/ of verblijfplaats in het schoolgebouw. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten te verrichten. Het verdient aanbeveling dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur.

Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie in behandeling wordt genomen. Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoekinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt dat er 2 bezoeken in periode 15 mei t/m 15 juli (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) en 2 bezoeken in periode 15 augustus t/m 1 oktober (tussen drie uur na zonsondergang en drie uur voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken moeten met behulp van een batdetector van het type 'heterodyne' met *time expansion* uitgevoerd worden.

Vogels

De volgende jaarrond beschermde soorten zijn te verwachten: huismus, gierzwaluw. Onderzoek naar het voorkomen van deze soorten is beschreven in de soortenstandaard huismus en gierzwaluw die Dienst Regelingen heeft opgesteld.

Dit houdt in dat er voor huismus 2 bezoeken in de periode 1 april tot en met 15 mei uitgevoerd moeten worden. Een bezoek vindt 1 a 2 uur na zonsopgang plaats, met een minimale tussenperiode van 10 dagen.

Voor de gierzwaluw worden 3 bezoeken in de periode juni tot en met 15 juli voorgeschreven met een tussenperiode van minimaal 10 dagen, bezoeken bij voorkeur tussen 18:00 en zonsondergang.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkkerrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.

Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Te zijner tijd zullen hier de resultaten van de aanvullende onderzoeken ingevoegd worden.

5.5. Waterhuishouding

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel. Omdat er sprake is van een afname van het verharde oppervlak, hoeft dit plan niet te goedkeuring te worden voorgelegd aan het Waterschap.

Het gebied, dat wordt gekenmerkt door een redelijk diepe ontwatering en een neutrale infiltratie, kent geen kwelsituatie.

De resultaten uit het literatuuronderzoek, de TNO-peilbuizen en het veldwerk geven een relatief eenduidig beeld van de lokale geohydrologische situatie. Samengevat kan geconcludeerd worden dat:

- De maaiveldhoogte varieert van 14,9 m+NAP tot 16,0 m+NAP;
- In de omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater of een watergang aanwezig is waarop eventueel geloosd zou kunnen worden;
- In de huidige situatie het hemelwater grotendeels wordt geïnfiltreerd in de bodem, terwijl het dakwater middels het gemengde rioolstelsel van de gemeente Doetinchem wordt afgevoerd buiten het plangebied;
- De toplaag van de bodem (0 - 1,0 m -mv) over het algemeen bestaat uit matig fijn matig siltig zand;

- De bovengrond over het algemeen matig doorlatend is met een geraamde doorlatendheid van 1 m/dag;

Omdat er sprake is van een forse afname van het verharde oppervlak en slechts sprake is van een beperkte uitbreiding van het bestaande bebouwde oppervlak, wordt alleen de hemelwaterafvoer aangepast ter plaatse van de te slopen en de nieuw te bouwen aanbouw. De voor de bestaande aanbouw gebruikte hemelwaterafvoer wordt zodanig verlegd, dat deze dienst kan doen voor de afvoer van het hemelwater afkomstig van de nieuwe aanbouw. Het huidige afvoersysteem voor het hemelwater blijft voor het overige ongewijzigd in gebruik.

Voor de nieuw aan te brengen dakoppervlakken zal gebruik gemaakt moeten worden van niet-uitlogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit.

5.6. Leidingen

In het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, energie, gas, brandstof of riool gelegen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

7. OVERLEG & INSPRAAK

7.1. Overleg

In het Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterbeheerder en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Onderhavig initiatief betreft enkel een functiewijziging met uitsluitend interne verbouwing en is dusdanig kleinschalig en van lokale aard dat vooroverleg niet noodzakelijk wordt geacht.

7.2. Inspraak

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.