

**Omgevingsvergunning Acacialaan 127a - 2013**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Aanleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>	<b>7</b>
2.1 Algemeen	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	7
<b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>	<b>10</b>
3.1 Bouwgeschiedenis	10
3.2 Planomschrijving	10
3.3 Economische uitvoerbaarheid	12
<b>Hoofdstuk 4 Haalbaarheid</b>	<b>14</b>
4.1 Algemeen	14
4.2 Bodem	14
4.3 Akoestiek	14
4.4 Luchtkwaliteit	15
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Bedrijvigheid	16
4.7 Flora en fauna	16
4.8 Water	16
4.9 Monumenten en archeologie	19
4.10 Verkeer en parkeren	19
<b>Hoofdstuk 5 Ruimtelijke kader omgevingsvergunning</b>	<b>20</b>
5.1 Algemeen	20
5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	20
5.3 Verkeer en Parkeren	22

5.4	Beeldkwaliteit		23
5.5	Bijzondere bomen		23
<b>Bijlagen</b>			<b>24</b>
Bijlage 1	verkennend bodemonderzoek Acacialaan 33		25
Bijlage 2	verkennend onderzoek asbest Acacialaan 133		26
Bijlage 3	verkennend onderzoek asbest Acacialaan 13		27
Bijlage 4	verkennend bodemonderzoek Acacialaan 127a		28
Bijlage 5	akoestisch onderzoek railverkeerslawaa	29	
Bijlage 6	quick scan natuurtoets Acacialaan 127a	30	
Bijlage 7	archeologisch onderzoek		31
Bijlage 8	planologisch beleid 2011		32

## **Toelichting**

## **Hoofdstuk I Aanleiding**

### **1.1 Aanleiding en doel**

Op het perceel Acacialaan 127a is de voormalige Vijverbergschool gevestigd. De school is niet meer in gebruik en er is geen alternatieve maatschappelijke functie die voor deze locatie geschikt is. Op het terrein van de school komt vandalisme voor. In afwachting op een nieuwe ontwikkeling op het terrein wordt het pand daarom door een antikraakwacht bewoond.

Het terrein is gemeentelijk eigendom. De eigenaar van het naastliggende perceel heeft gevraagd om de betreffende gronden te mogen aankopen om hier woningbouw te realiseren. Een deel van de gronden wordt benut om privé-tuinen van aanliggende percelen te vergroten.

Het plangebied staat al geruime tijd op de lijst met mogelijke woningbouwlocaties. Waar voorheen werd uitgegaan van circa 20 woningen worden nu, gezien de veranderde woningmarkt, maximaal 9 grondgebonden woningen toegestaan. De ontwikkelaar betreft zijn eigen naastgelegen oostelijk perceel ook bij het plan.

De realisatie van de 9 woningen past niet in het geldende bestemmingsplan. Een afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Met het document Omgevingsvergunning Acacialaan 127a - 2013 wordt hier de onderbouwing voor gegeven.

### **1.2 Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Doetinchem, in de wijk Vijverberg, ten zuiden van de spoorlijn Doetinchem - Winterswijk.



*afbeelding 1: globale ligging plangebied.*

Het plangebied betreft de kavel Acacialaan 127a met een aangrenzend braakliggend perceel. Het plangebied is gelegen achter de woningen Acacialaan 125 - 133a. Kadastraal bekend DTC01L nummers 4171 en 2037.



afbeelding 2: begrenzing kavels.

### **1.3 Geldende bestemmingsplannen**

Voor het plan Omgevingsvergunning Acacialaan 127a - 2013 gelden op dit moment de volgende bestemmingsplannen:

- Vijverberg/Rekhemseweg, vastgesteld door de raad van gemeente Doetinchem op 21 december 2006, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 07 augustus 2007 en onherroepelijk op 18 oktober 2007.
- Parapluziening planologisch beleid 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 30 juni 2011;
- Parapluziening seksinrichtingen, vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 13 november 2003, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland op 16 januari 2007;

## **Hoofdstuk 2    Beleidskader**

### **2.1    Algemeen**

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

De volgende beleidsstukken zijn wel bekeken voor het plangebied, maar hebben geen invloed op de ontwikkeling.

- Nota Ruimte, Rijk, d.d. 27 februari 2006;
- Streekplan Gelderland 2005 (en herzieningen en aanvullingen), Provincie, d.d. 29 juni 2005 en andere;
- Archeologisch beleidskader, Provincie, d.d. 10 maart 2010;
- Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2010- 2015; Waterschap, d.d. 9 november 2009.

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

### **2.2    Provinciaal beleid**

#### **2.2.1    Waterplan Gelderland 2010-2015**

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 wordt met betrekking tot stedelijk gebied aangegeven, dat inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht zijn op:

- het voorkomen en beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dienen "waterneutraal" te zijn en worden benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

De ontwikkeling van de Acacialaan 127a sluit aan op de doelstellingen zoals aangegeven in het plan. In paragraaf 4.8 wordt nader op het aspect water ingegaan.

### **2.3    Gemeentelijk beleid**

#### **2.3.1    Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!**

In de nota cultuurhistorie, Doetinchem Cultuurhistorierijk, d.d. 25 september 2008, worden voorwaarden en kansen geschetst die het mogelijk maken om de Doetinchemse cultuurhistorie te behouden, te beheren en te ontwikkelen. De nota gaat in op de cultuurhistorische opgave voor de komende 10 jaar.

De cultuurhistorie moet weer op een positieve manier in beeld komen. Een aantal speerpunten daarbij zijn:

- Besef van en waardering voor het cultuurhistorisch erfgoed;
- Kennisvermeerdering over het cultuurhistorisch erfgoed;
- Visualisatie en exposure van het cultuurhistorisch erfgoed;
- Stimulering wisselwerking tussen cultuurhistorisch erfgoed, moderne stedenbouw en landschapsontwikkeling.

De gemeente Doetinchem kent verschillende historische identiteiten, zoals landschap, wonen en werken, etc., welke de komende jaren een leidraad moeten vormen voor het cultuurhistorisch beleid. Daarnaast moet het cultuurhistorisch beleid zoveel mogelijk aansluiten op bestaande wetgeving.

Binnen de gemeente Doetinchem komt steeds meer beeld van het cultuurhistorisch erfgoed. Voor wat betreft het beter in beeld brengen van de cultuurhistorie is het van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek uit te voeren naar de ter plaatse aanwezige cultuurhistorie.

In paragraaf 4.9 van dit projectplan wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

### 2.3.2 Waterplan Doetinchem

Het Waterplan Doetinchem, december 2003, bestaat uit een Watervisie en een Waterprofiel. In de Watervisie wordt een beeld gegeven van het watersysteem van nu en in de toekomst. Het Waterprofiel is de routekaart van visie naar uitvoering.

Doetinchem bestaat uit vier belangrijke landschappelijke en hydrologische deelgebieden die bepalend zijn voor het functioneren van het watersysteem en de invloed van de waterketen daarop. Elk deelgebied heeft zijn eigen functies en thema's. In onderstaand schema zijn de deelgebieden, functies en thema's weergegeven:

	Functies				Thema's		
Deel gebied	Wonen	Werken	Natuur	Landbouw	Veiligheid	Recreatie	Communicatie
Oude IJssel	X	X		X	X		X
Rivierduin	X	X	X			X	X
Bielheimer beek			X	X		X	
Grote beek				X			

Per deelgebied zijn naar aanleiding van de functies en thema's in het Waterplan de aandachtspunten en de kansen per deelgebied beschreven.

Het moderne waterbeheer moet aan de volgende basisprincipes voldoen:

- toepassen drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- water van schoon naar minder schoon water laten stromen (geen afwenteling in watersysteem);
- met water de identiteit van de 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 naleven van deze basisprincipes ontstaat voor 2030 het volgende algemene streefbeeld:

- een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem;
- een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water;
- schoon, helder water met een gevarieerde natuurlijke begroeiing van oevers en watergangen;
- een probleemloze waterbeheersing om overlast te voorkomen en veiligheid van de inwoners te garanderen;
- evenwicht tussen watersysteem en waterketen;
- goede samenwerking en afstemming tussen bij waterbeheer betrokken partijen, waardoor niet alleen beheer, beleid en onderhoud goed verlopen, maar men bovendien ook van elkaar leert;
- er vindt geen bestuurlijke, financiële en ruimtelijke afwenteling plaats, verantwoordelijkheden zijn gezamenlijk vastgesteld (evenwicht is ingesteld), problemen worden ter plaatse opgelost.

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. Dit plan sluit aan op het gestelde in het waterplan. Het hemelwater zal worden afgekoppeld in het plangebied zelf. In paragraaf 4.8 wordt nader op het aspect water ingegaan.

## **Hoofdstuk 3 Planbeschrijving**

### **3.1 Bouwgeschiedenis**

De locatie is gelegen in de wijk Oosseld. In de wijk wonen op dit moment ongeveer 2500 mensen. De wijk bestaat uit vier buurten, de Bloemenbuurt, de Vijverberg (ook wel de bomen- en vogelbuurt genoemd), de Wrange en Koekendaal.

Deze buurten kennen allemaal een verschillende geschiedenis en zijn op verschillende momenten gebouwd. De kavel Acacialaan 127a- 133 is gelegen in de buurt Vijverberg, dit is de oudste buurt van de wijk. De meeste woningen hier zijn in de jaren '30 gebouwd.

Op de locatie staat het voormalig schoolgebouw 'De Vijverberg'. Deze school is niet meer in functie en er is geen alternatieve maatschappelijke functie die voor deze locatie geschikt is.

Een invulling met woningbouw bestond al ten tijde van het 'Taskforce Woningbouw-besluit' (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 januari 2011) en staat met 20 woningen hierop vermeld. In de gesprekken met de ontwikkelaar is dit aantal gereduceerd tot een plan voor 9 woningen.

### **3.2 Planomschrijving**

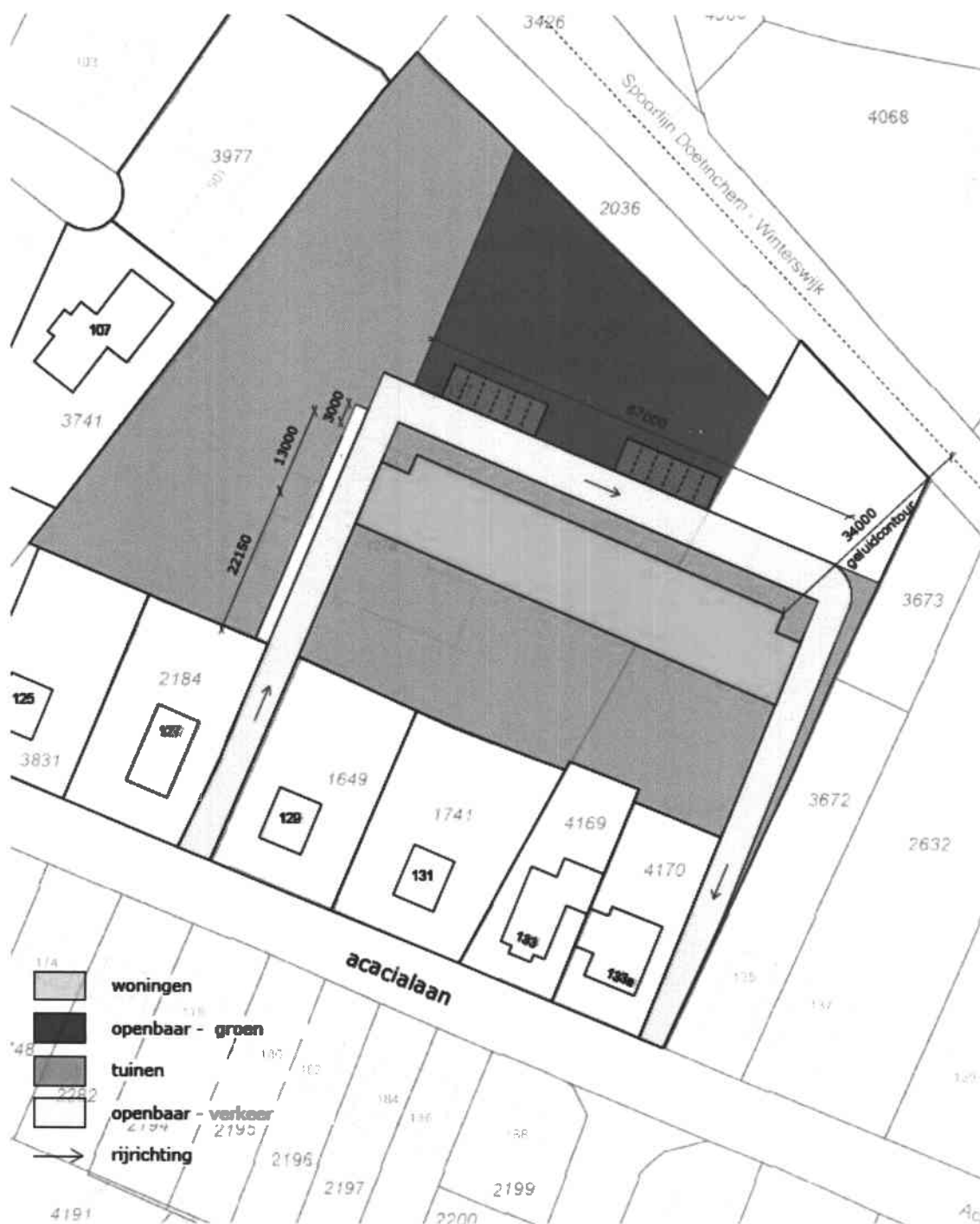
#### *Verkaveling en bouwprogramma*

In de welstandnota is de spoorlijn aangeduid als 'eigentijds lint'. Nieuwe bebouwing in de omgeving hiervan dient een representatieve uitstraling te hebben. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het daarom gewenst om de woningen 'rug aan rug' te bouwen met de bestaande woningbouw aan de Acacialaan.

Eenzijds omdat daarmee de bestaande 'achterkant situatie' richting het spoor wordt opgeheven. Anderzijds omdat daarmee de voorzijde van de nieuwe woningen richting het spoor gesitueerd worden. Vanuit kwalitatief oogpunt is dat gewenst en kunnen de doelstellingen zoals verwoord in de welstandnota worden gehaald. Overigens is er geen sprake van woningbouw 'in de tweede rij', omdat de woningen met de voorzijde naar een nieuw aan te leggen weg en spoorlijn liggen. Het wordt daarmee een 'voorkantsituatie'.

De 9 grondgebonden woningen worden in twee bouwblokjes ontwikkeld, te weten een blokje van 5 aaneengesloten woningen en een blokje van 4 aaneengesloten woningen. De bouwstroken liggen in elkaars verlengde en zijn gesitueerd tussen de deels aanwezige ontsluitingslus van het gebiedje die op een stedenbouwkundige wijze rustig en logisch wordt 'afgerond'. De ontsluitingslus wordt als éénrichtingsroute ingericht.

De bouwstrook waarbinnen de 9 woningen (cq. de hoofdgebouwen) ontwikkeld moeten worden is weergegeven op navolgende afbeelding. De bouwstrook biedt nog enige ruimte om de exacte plaats van de woningen te bepalen. De geluidscontour van de spoorlijn is tegen de rand van het bouwvlak gelegen.



afbeelding: situering bouwvlak waarbinnen woningen gebouwd moeten worden.

### *Ontsluiting*

De huidige toegangsweg voor de school tussen Acacialaan 127 en 129 wordt gebruikt als tweerichtingsweg (in- en uitrit). In de huidige situatie waren er al verkeersbewegingen t.b.v. de school. De school had 7 lokalen en een speellokaal. Het aantal leerlingen was ongeveer 90. Als de norm wordt gehanteerd dat gemiddeld 2/3 van de leerlingen met de auto wordt gebracht en gehaald, dan zijn dat  $60 \times 2$  (brengen + halen) = 120 verkeersbewegingen per etmaal. Voor woningen wordt uitgegaan van een gemiddelde van 5-6 voertuigbewegingen per etmaal. Dit zijn dus 55-66 voertuigbewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen neemt dus af. In plaats van de concentratie van de verkeersbewegingen bij start en einde schooldag zullen de bewegingen meer verspreid over de dag plaatsvinden.

In verband met de doorstroming en veiligheid is in de nieuwe situatie gekozen voor een éénrichtingsweg. Voor het instellen van een eenrichtingsweg en eventueel een parkeerverbod op de weg is een verkeersbesluit nodig. De procedure hiervoor zal worden opgestart als ook de omgevingsvergunning voor de tweede fase is verleend.

De nieuwe uitweg is verkeerstechnisch gezien geen bezwaar. Hier is ook geen omgevingsvergunning voor nodig. Dit is namelijk geregeld in de Algemene plaatselijke verordening.

De gemeenteraad heeft een wegcategoryeringsplan vastgesteld. Er is hier sprake van een erftoegangsweg. Volgens het categoryeringsplan moet de breedte van een éénrichtingsweg minimaal 3,50 meter zijn. Ook voor de hulpdiensten is de breedte voldoende.

### *Groen*

De gronden aan de noordwestzijde van de ontsluitingslus worden bij de bestaande tuinen betrokken. De gronden aan de noordzijde van de ontsluitingslus worden openbaar groen. Binnen het openbare groen kunnen ook parkeerplaatsen en speeltoestellen gerealiseerd worden.

De uitbreiding sluit in maat en schaal aan op de bestaande bebouwing. Door de realisatie van het plan wordt een 'leegstand situatie' opgeheven en vervangen door een in de woonbuurt passende invulling. In hoofdstuk 5 is het ruimtelijk kader verwoord waaraan de planuitwerking verder dient te voldoen.

### **3.3 Economische uitvoerbaarheid**

De gronden worden door de gemeente verkocht aan de eigenaar van het naastgelegen perceel. In de ondertekende koopovereenkomst zijn alle financiële verplichtingen vastgelegd. Uit een onderzoek blijkt dat er geen planschade wordt verwacht. Het geldende bestemmingsplan biedt namelijk ruimere (bouw)mogelijkheden (bouwhoogte, maximale bebouwing, bouwperceel).

De ontwikkeling van de woningen zelf is een particulier initiatief. In de koopovereenkomst is afgesproken dat alle kosten voor rekening komen van de ontwikkelaar. De verkoopprijs van de grond is bepaald op basis van de residuele grondwaardebepaling. Bij deze methode wordt een directe relatie gelegd tussen de marktwaarde van de woningen, de kosten en de grondwaarde. Voor koopwoningen is de grondprijs gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de kosten. Hierbij is uitgegaan van marktconforme verkoopprijzen die zowel voor de gemeente als voor de koper acceptabel zijn.

Het woningbouwprogramma is onder andere gebaseerd op de praktijkervaring van koper en gemeente. Ook is gekeken naar de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020. Deze visie is in 2010 opgesteld in verband met de te verwachten bevolkingskrimp, vergrijzing en crisis op langere termijn. Daarbij is het belangrijk dat ontwikkelingen en trends in de woningmarkt voortdurend worden gevolgd. Hierop kan dan direct worden ingespeeld. Het plan is niet in strijd met de regionale visie. Het gaat hier om een inbreidingslocatie. Het aantal woningen is teruggebracht van 20 naar 9 en er is ook gekeken naar de haalbaarheid van het soort woningen. Op regioniveau wordt in de visie aangegeven dat er een tekort is aan seniorenwoningen (huur) en vrijstaande woningen (koop). De visie geeft een totaal beeld weer en per locatie zal moeten worden beoordeeld welk woningsegment geschikt is. De gemeente heeft Wij hebben onderzoek gedaan naar de laatste marktontwikkelingen. Dit onderzoek bevestigt de gemaakte keuze voor deze woningen. Volgens dit onderzoek moet het aanbod van woningen omgevormd worden naar:

- goedkope grondgebonden koop- en huurwoningen;
- starterswoningen;
- in beperkte mate zorgwoningen;
- enige middeldure huurwoningen (inschatting 5%);
- in beperkte mate kavels voor middeldure en dure koop of huur (5-10%).

Het plan is dus economisch uitvoerbaar en past binnen het woningbouwprogramma.

## **Hoofdstuk 4 Haalbaarheid**

### **4.1 Algemeen**

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

### **4.2 Bodem**

Bij een bestemmingsplan moet worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Voor de gehele locatie Acacialaan 127a/133 zijn vier bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten:

1. verkennend bodemonderzoek Acacialaan 133, Ecopart d.d. 17-9-2008, nr. 14792;
2. verkennend onderzoek asbest Acacialaan 133, Ecopart d.d. 18-9-2008, nr. 14793;
3. verkennend bodemonderzoek Acacialaan 127a, Ecopart d.d. 27-3-2012, nr. 15581;
4. asbestonderzoek Acacialaan 133- achterterrein, Ecopart d.d. 26-3-2012, nr. 15583;

De onderzoeken zijn als bijlage in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit het meest recente asbestonderzoek blijkt dat op de locatie geen asbest in de bodem is aangetroffen. Wel zijn er op het maaiveld plaatjes asbest gevonden en komt asbest voor in de gebouwen. Vanuit de onderzoeken naar asbest zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Wel moet hier bij de sloop van de gebouwen aandacht voor zijn en moeten de asbestplaatjes op het maaiveld op een correcte wijze worden opgeruimd.

Algehele conclusie op basis van de bodemonderzoeken is dat de bodem van de ontwikkellocatie licht verontreinigd is maar dat dit geen belemmeringen is voor voorgestane ontwikkeling van woningbouw.

### **4.3 Akoestiek**

#### **Wegverkeerslawaaï**

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 geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

Om de woningen bereikbaar te maken, worden een insteekweg voor bestemmingsverkeer gerealiseerd. Gezien de geringe verkeersbewegingen rond de locatie wordt nader niet nodig geacht.

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

#### **Railverkeer**

Voor railverkeerslawaaï 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). Het plangebied bevindt zich binnen de invloedzone van de spoorlijn Doetinchem - Winterswijk.

Er is een akoestisch onderzoek (Bouwplan Acacialaan 127a in Doetinchem, Akoestisch onderzoek geluidcontouren railverkeerslawaaï, d.d. 24 april 2012, werknummer 20120223.R01, door Schoonderbeek en partners Advies BV uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de 55 dB zone op 34 meter uit de as van de spoorlijn ligt. De woningen worden op minimaal deze afstand van de as van de spoorlijn gebouwd. Het aspect railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen op voorgestelde locatie en ook een ontheffing hogere waarden is niet nodig.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

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

Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechterd.

Ten opzichte van de bestaande functie zal het plangebied niet meer verkeersbewegingen krijgen. Het bouwplan zal hierbij niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteitseis vormt daarmee geen belemmering voor de planvorming.

#### **4.5 Externe veiligheid**

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

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

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

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

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

## **4.6 Bedrijvigheid**

Door de voorgenomen ontwikkeling van de 9 grondgebonden woningen worden in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd. Bovendien zijn er geen bestaande functies in de omgeving die de woningbouw belemmeren.

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

## **4.7 Flora en fauna**

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

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

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

In het kader van de voorgestane ontwikkeling van de 9 woningen is een quick scan natuurtoets uitgevoerd (Quick Scan natuurtoets Acacialaan 127a, Stichting Staring Advies, rapportnummer 1230, projectnummer 1883, dd. april 2012). Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Op basis van de quickscan kan worden geconcludeerd dat:

1. Bij de vergunningaanvraag voor het slopen van het schoolgebouw is een aanvullend onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen.
2. Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor overige soortgroepen niet noodzakelijk.

De flora en faunawetgeving vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **4.8 Water**

### **Beschrijving geologie/watersysteem van het plangebied**

Het plangebied ligt op zandige gronden op een rivierduin langs de Oude IJssel. Er zijn geen watergangen aanwezig. Het ligt aan de rand van de bufferzone rond het beschermd natuurgebied 'De Zumppe'. De Zumppe wordt gevoed door kwelwater. Het ondiepe grondwater stroomt vanaf de waterscheiding in zuidwestelijke richting naar de Oude IJssel.

De drooglegging wordt verzekerd door voldoende hoge aanlegpeilen van wegen en bebouwing in relatie tot de voorkomende grondwaterstanden. Uit de grondwatertrappenkaart blijkt een gemiddeld hoogste stand op meer dan 80 cm en gemiddeld laagste stand op meer dan 120 cm minus maaiveld. Uit de aard van de bodemkarakteristiek en het ontbreken van belemmeringen vanwege vervuiling van bodem en/of grondwater blijkt dat het gebied geschikt voor het toepassen van infiltratietechnieken voor hemelwater.



**De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's**

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	1. Nee 2. Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?  3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Ja 2. Ja 3. Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Grondwater-kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstarten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee

Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee 2. Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Nee 2. Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

#### *Nadere toelichting riolering en afvalwaterketen*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het rioleringsdistrict Hamburgerbroek. Afvalwater van de nieuwbouw zal worden aangesloten op de bestaande gemengde riolering in de Acacialaan.

Er is geen uitbreiding van afvalwater ten gevolge van dit inbreidingsplan te verwachten, omdat de openbare ruimte in dit gebied afgekoppeld is. Het ingezamelde afvalwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Etten die het gezuiverde effluent uiteindelijk loost op de Oude IJssel.

#### *Nadere toelichting wateroverlast*

Het plan voorziet in nieuwbouw waarbij een uitbreiding van het verhard oppervlak plaatsvindt met ongeveer 2000m<sup>2</sup>. Bij nieuwbouw moet het hemelwater conform de uitgangspunten in het GRP 2010 – 2015 opgevangen worden op eigen terrein. De grondslag van het plangebied is geschikt voor infiltratie in de bodem, ook is voldoende groen in de omgeving aanwezig. Het hemelwater kan naar keuze worden geïnfiltriseerd in de bodem of geborgen in het omliggende groen. Bij de berekening van de benodigde bergingscapaciteit moet minimaal uitgegaan worden van een bui T = 10 + 10%. Bij het bepalen van het vloerpeil van de woningen moet conform het GRP 2010- 2015 een peil van 20 cm boven de hoogte van de weg worden aangehouden.

#### *Nadere toelichting grondwaterkwaliteit*

Het plangebied ligt in de bufferzone van het natuurbeschermingsgebied De Zumpe. In het rapport hydrologische effecten op de Zumpe (Royal Haskoning mei 2005) is aangetoond dat het afkoppelen van hemelwater geen aantoonbare invloed heeft op de grondwaterkwaliteit in De Zumpe. Er is geen aanleiding om hogere eisen te stellen aan de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater.

#### **Afstemming met de waterbeheerder**

Bij het opstellen van de waterparagraaf is rekening gehouden met de opmerkingen die het waterschap Rijn en IJssel d.d. 6 juni 2012 heeft gemaakt op de ROB Acacialaan 127a.

## **4.9 Monumenten en archeologie**

### **Historisch landschappelijk erfgoed**

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

### **Historisch stedenbouwkundig erfgoed**

De gebouwde omgeving van het plangebied maakt geen deel uit van het historische stedenbouwkundige erfgoed van de gemeente.

### **Archeologie**

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

Daarom is in mei 2012 in het kader van de ruimtelijke procedure een bureau- en inventariserend veldonderzoek verricht. Het bijbehorende rapport (kenmerk: RAAPnotitie 4225, dd. 14 juni 2012 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De conclusies kunnen als volgt worden samengevat.

#### Conclusies

Uit het booronderzoek is naar voren gekomen dat in een groot deel van het plangebied de top van het rivierduinpakket dermate is verstoord dat nauwelijks nog intacte podzolprofielen aanwezig zijn. Evenmin zijn tijdens het uitgevoerde veldonderzoek archeologische indicatoren aan het licht gebracht.

Gezien het intensieve boorgrid (20 boringen per ha) met een megaboor (15 cm-boor) kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische resten zullen worden verstoord. Op grond van de onderzoeksresultaten is er voorts geen aanleiding om aan het plangebied nog een archeologisch belang toe te kennen.

#### Selectieadvies

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen plannen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Dit advies is namens het bevoegd gezag door de archeologisch deskundige getoetst en wordt onderschreven.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Het verdient ook aanbeveling ook de verantwoordelijke ambtenaar van gemeente Doetinchem hiervan per direct in kennis te stellen.

## **4.10 Verkeer en parkeren**

Voor het parkeren worden de parkeer kengetallen gehanteerd zoals opgenomen in de nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds (vastgesteld 23 februari 2012). In paragraaf 5.3 wordt hier nader op ingegaan.

## **Hoofdstuk 5 Ruimtelijke kader omgevingsvergunning**

### **5.1 Algemeen**

De omgevingsvergunning wordt gefaseerd. In de eerste fase van de vergunning vindt de afwijking van het bestemmingsplan plaats. Daarvoor is deze ruimtelijke onderbouwing. Bij de eerste fase van de vergunning moet het ruimtelijk kader waarbinnen de te realiseren bebouwing plaats moet vinden vastliggen. Dit hoofdstuk gaat hierop in.

### **5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

#### Woningbouwprogramma

De locatie Acacialaan 127a is opgenomen op de gemeentelijke 'taskforce' lijst voor woningbouw. De ontwikkeling van het terrein kan op basis van deze lijst, voorzien in de realisatie van 9 grondgebonden woningen.

#### Situering woningen

De woningen moeten 'rug aan rug' worden gebouwd met de bestaande woningbouw aan de Acacialaan. De bestaande 'achterkant situatie' wordt daarmee opgeheven. De nieuwe woningen worden dus met de voorzijde richting spoor gesitueerd zodat aan die zijde richting het spoor aan kwaliteit gewonnen wordt.

De ontwikkeling van de 9 grondgebonden woningen, wordt gesplitst in twee kleinere bouwblokjes, te weten een blokje van 5 aaneengesloten woningen en een blokje van 4 aaneengesloten woningen.

De bouwstroken liggen in elkaars verlengde en zijn gesitueerd tussen de ontsluitingslus van het gebiedje.

De ligging van de bouwstrook is weergegeven op navolgende afbeelding.



- Hoofdgebouwen moeten in principe minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Langs openbaar gebied (groen, natuur, water, verkeer) is 2 meter voldoende;
- De maximale bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt 10 meter;
- De maximale goothoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 6 meter.

*Bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken):*

- Bijgebouwen moeten minimaal op 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- Per woning maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 50% van de totale oppervlakte van het gedeelte van het bouwperceel dat 1 meter achter de voorgevel gelegen is.
- Bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.
- de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter, bij aanbouw aan een hoofdgebouw geldt als goothoogte de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer + 30 cm;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als woonruimte, mits buiten het bouwvlak een afstand van minimaal 8 meter in acht wordt genomen tot de achterste perceelsgrenzen.

*Overige onderdelen planologisch beleid*

Ook voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken en regels voor erkers, toegangspartijen, overkappingen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, etc. is het planologisch beleid onverkort van toepassing. Voor regels ten aanzien van voornoemde wordt naar het planologisch beleid 2011 verwezen. Deze is als bijlage bijgevoegd.

Afwijking planologisch beleid 2011

Op één onderdeel worden de kaders uit het planologisch beleid losgelaten. Het gaat daarbij om de minimale voorgevelbreedte van 6 meter.

De eerste plannen van de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van het gebied dateren uit 2009. De nieuwe beleidsregel ten aanzien van de minimale voorgevelbreedte is sinds 2011 van kracht.

Al voor die tijd zijn afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente vastgelegd, waarbij ook een voorgevelbreedte minder dan 6 meter is overeengekomen, mede ook omdat dit geen onderdeel van vastgesteld beleid was.

### **5.3 Verkeer en Parkeren**

De ontsluitingslus wordt ingericht als éénrichtingsroute van minimaal 3,5 meter breed. De westelijke 'inrikker' wordt de 'inrit'. De oostelijke 'inrikker' wordt de uitrit. De uitrit komt uit op de huidige 'T-kruising' van de Acacialaan met de Kievitlaan. Dit is verkeerstechnisch veiliger.

Voor het parkeren worden de parkeer kengetallen gehanteerd zoals genoemd de nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds (vastgesteld 23 februari 2012). Op basis hiervan moet het parkeren op eigen terrein opgelost worden. De locatie is gelegen in de schil / overloopgebied en matig stedelijk. De norm voor de verschillende woningen is dan

- 1,5 parkeerplaats per 'woningen klein' (30 - 60 m<sup>2</sup>)
- 1,7 parkeerplaats per 'woning midden' (60 - 120 m<sup>2</sup>)
- 1,8 parkeerplaats per 'woning groot' (> 120m<sup>2</sup>)

Daarbij is bepaald dat in de praktijk telt een

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

Het plan betreft de voorgenomen bouw van 9 grondgebonden woningen in de categorie 'woningen midden' Dit betekent dat er 16 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden; grotendeels op eigen terrein met een 'uitloop' in het toekomstig openbaar gebied. Indien de woningen groter worden, dienen er meer parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

#### **5.4 Beeldkwaliteit**

In de welstandsnota 2011, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2012, zijn de uitgangspunten met betrekking tot beeldkwaliteit opgenomen. De woningen worden met de voorzijde richting de spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn is in de welstandsnota aangeduid als 'eigentijds lint'. De spoorlijn is een belangrijke verbinding, waarvan veel mensen gebruik maken. Lettend op de grote hoeveelheid mensen die van de trein gebruik maken is in de zone langs het spoor een representatieve uitstraling van groot belang.

De welstandsnota 2011 geeft aan dat de gevelwanden naar de eigentijdse linten een representatieve uitstraling dienen te hebben. De algemene welstandscriteria zijn van toepassing.

#### **5.5 Bijzondere bomen**

De bomen in het plangebied zijn geïnventariseerd. In het gebied zijn 12 bomen aanwezig. Van die 12 bomen worden 8 bomen ingepast en 4 bomen zullen gekapt worden. De te kappen bomen bestaan uit 3 hazelaars en 1 esdoorn. Twee van deze hazelaars zijn, gezien hun omvang, vergunningplichtig. Voor de kap hiervan geldt een herplantplicht of een financiële compensatie. In de overeenkomst met de ontwikkelaar is deze herplantplicht cq. financiële compensatie vastgelegd.

## **Bijlagen**



## **Bijlage I   verkennend bodemonderzoek Acacialaan 33**

## **Bijlage 2 verkennend onderzoek asbest Acacialaan 133**

## **Bijlage 3   verkennend onderzoek asbest Acacialaan 13**

## **Bijlage 4 verkennend bodemonderzoek Acacialaan 127a**

## **Bijlage 5 akoestisch onderzoek railverkeerslawaai**

## **Bijlage 6 quick scan natuurtoets Acacialaan 127a**

## **Bijlage 7 archeologisch onderzoek**

## **Bijlage 8 planologisch beleid 2011**