

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor het perceel op de hoek Bosstraat/Wallis is een aanvraag ingediend door Klaassen Vastgoedontwikkeling B.V. voor een omgevingsvergunning om woningbouw op dit perceel mogelijk te maken. Het betreft de bouw van 10 woningen, waaronder 6 starterswoningen.

Van oorsprong stond op dit perceel een boerderij die zou worden omgebouwd tot een zorgboerderij. De boerderij brandde echter af en nieuwbouw om alsnog woonzorg te realiseren kwam niet van de grond. De grond is toen vanuit het oogpunt van de ontwikkelclaim verkocht aan Klaassen Vastgoedontwikkeling, die vervolgens het plan opzette om er woningen, waaronder starterswoningen, te bouwen. De gemeente heeft het voornemen om medewerking te verlenen aan het plan, omdat de ontwikkeling een afronding is van de reeds gerealiseerde omliggende wijk. De invulling van 10 woningen geeft een voltooiing van het wijkgebied landelijk wonen.

De ontwikkeling van woningbouw op dit perceel is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een afwijking van dat plan is derhalve noodzakelijk. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van Omgevingsvergunning Bosstraat Wallis - 2011 wordt hier inhoud aan gegeven.

Bij het opstellen van ruimtelijke onderbouwingen voor het grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in principe overal dezelfde plansystematiek gehanteerd. De bestemmingen uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing sluiten daardoor aan op de bestemmingen uit andere bestemmingsplannen. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot.

1.2 Plangebied

Het plangebied Bosstraat/Wallis is gelegen in het zuidwesten van de wijk Dichteren in Doetinchem. Het gebied wordt omgrensd door de straten Bosstraat in het zuiden en Wallis in het westen en noorden. Er blijft een wadi tussen het plangebied en de straat Aragon bestaan. Het plangebied is nu nog onbebouwd. In onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied binnen Dichteren te zien in respectievelijk de zwarte en de rode cirkel.



Ligging plangebied binnen Dichteren aangegeven met de zwarte cirkel.



Luchtfoto van Dichteren met daarin binnen de rode cirkel het plangebied.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De Omgevingsvergunning Bosstraat Wallis - 2011 is een afwijking van de in het plangebied geldende bestemmingsplannen. Voor het plangebied gelden op dit moment drie bestemmingsplannen, te weten:

- Dichteren Landelijk wonen 2000, vastgesteld op 19-09-2002, goedgekeurd op 22-04-2003;
- Parapluherziening Planologisch Beleid 2011, vastgesteld op 06-01-2011;
- Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld op 13-11-2003, goedgekeurd op 16-01-2007.

In het bestemmingsplan 'Dichteren Landelijk wonen 2000' staat voor dit perceel nog de bestemming 'WB: Bijzondere Woonvormen' aangegeven. Onder 'Bijzondere Woonvormen' wordt verstaan volgens dit bestemmingsplan:

een woonvorm bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van één of meer zelfstandig wonende personen of groepen van personen.

Het bouwinitiatief zoals in deze ruimtelijk onderbouwing wordt beschreven, past niet binnen deze bestemming en daarmee niet binnen de vigerende bestemmingsplan en parapluherzieningen. Daarom is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Voor de realisatie van de tien aaneengesloten woningen zal het perceel een andere bestemming krijgen, namelijk W1: Woondoeleinden, vrijstaande en aaneengesloten woningen. Dit is dezelfde bestemming als de omliggende percelen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal-, regionaal 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 2005-2015, Provincie, d.d. 29 juni 2005;
- Provinciaal beleidskader archeologie, Provincie, d.d. 10 maart 2009;
- Waterplan Gelderland 2010-2015, Provincie, d.d. 11 november 2009;
- Regionale Structuurvisie Achterhoek, Regio Achterhoek, d.d. 26 april 2004;
- Beheerplan Waterschap Rijn en IJssel 2010-2015, Waterschap, d.d. 01 januari 2010;
- Mobiliteitsplan, Gemeente Doetinchem, d.d. 12 juli 2007;
- Het besef van Doetinchem, Gemeente Doetinchem, d.d. 06 juli 2000;
- Nota Cultuurhistorie: Doetinchem, Cultuurhistorierijk!, Gemeente Doetinchem, d.d. 18 november 2010;
- Waterplan Doetinchem, Gemeente Doetinchem, d.d. december 2003

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Kwalitatief Woonprogramma Gelderland

Op basis van de algemene tendens die erop gericht is om de bevoegdheden van Rijk en provincie zoveel mogelijk te decentraliseren heeft de provincie met ingang van het huidige streekplan de gemeenten meer vrijheid gegeven om invulling te geven aan de eigen woningbouwprogrammering. Het belangrijkste provinciale beleidsdocument op dit gebied is deel c van de Woonvisie Gelderland, te weten het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma (afgekort KWP) 2005-2014, en de afspraken die de provincie daarover gemaakt heeft met de verschillende gemeenten en corporaties.

In formele zin is het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 een streekplanuitwerking. Nieuwe bouwprojecten dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken die de gemeente Doetinchem en de in de gemeente werkzame corporaties in het kader van dit programma hebben gemaakt met de regio Achterhoek en de provincie Gelderland. Deze afspraken houden onder andere in dat in de periode 2005-2014 in de gemeente meer duurdere koopwoningen worden gebouwd. Ook richt het KWP zich op de behoeften van de eigen bewoners. De nieuwe woningbouw mag geen afbreuk doen aan de kwaliteiten van de kern en de omgeving.

Het plan past binnen het convenant dat de gemeente Doetinchem met de regio en de provincie in het kader van het KWP heeft getekend.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Groenstructuurplan Doetinchem

Het Groenstructuurplan Doetinchem (1992) heeft als doel richting te geven aan de gewenste opbouw en ontwikkeling van het groen in de stad. De hoofddoelstelling van het groenbeleid is het in stand houden en realiseren van groenvoorzieningen die bijdragen aan het welzijn van de inwoners van de gemeente. De waarde van het groen wordt bepaald door de kwaliteit – gevormd door de structurerende betekenis, de functionele betekenis en beplantings- en onderhoudstechnische aspecten – en de kwantiteit (aantal vierkante meters per inwoner).

De groenstructuur in het plangebied Omgevingsvergunning Bosstraat Wallis - 2011 bestaat uit een strook openbaar groen aan de voor- en achterzijde van de woningen met aan de voorkant 7 parkeerplaatsen en een looppad voor de woningen langs. Op het terrein tussen de woningen van de Wallis zullen 23 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij tevens ruimte is voor een klein perkje in het midden van het terrein. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd om aan de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen te voldoen.

Voor de ruimtelijke onderbouwing van Omgevingsvergunning Bosstraat Wallis - 2011 zijn in het groenstructuurplan geen concrete ontwikkelingen opgenomen. Het plan past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

2.3.2 Wijken Voor Verkeer

Voor eventueel nieuwe ontwikkelingen, herinrichtingen van wegen, etcetera in woonwijken geldt het in 2005 door het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem vastgestelde document Wijken Voor Verkeer. Dit document is richtinggevend voor de volgende onderdelen: wegontwerp, gedragsbeïnvloeding, handhaving, parkeren, bewegwijzering, beheer en langzaamverkeer.

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

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

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

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

Fysieke maatregelen als drempels ondervinden een steeds grotere weerstand bij de gebruikers en omwonenden en hulpdiensten. Ze leiden tot trillingshinder en toename van de geluidsoverlast. Met deze bij-effecten moet al rekening worden gehouden bij het ontwerp. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bij-effecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten.

Het plangebied van Omgevingsvergunning Bosstraat Wallis - 2011 is gelegen binnen een bestaande woonomgeving. De straten zijn daarom al aangelegd, er wordt enkel een nieuwe parkeerplaats aangelegd tussen de woonblokken van de straat Wallis en langsparkeren aan de Bosstraat en Wallis. Er zijn geen andere ontwikkelingen, waardoor dit plan past binnen de uitgangspunten van dit beleid.

2.3.3 Planologisch Beleid 2011

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Doetinchem ingestemd met het Planologisch Beleid 2011. Het planologisch beleid vormt het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken. In de nota wordt beleid geformuleerd voor kleine bouwplannen met betrekking tot woningen. Daarnaast voorziet de nota in een belangrijke verruiming en versoepeling van de tot nu toe gehanteerde bouwvoorschriften. In de voorgestelde regeling is een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke aspecten die betrekking hebben op het woonhuis en bijbehorende bouwwerken alleen en de ruimtelijke aspecten van de woning die alleen geregeld kunnen worden als de kenmerken van de omgeving daarbij betrokken worden. Daarnaast zijn een aantal relatief ondergeschikte bouwactiviteiten die voorheen als afwijking verleend kon worden, nu als 'bij recht' toegestane bouwactiviteiten opgenomen, zoals erkers, toegangspartijen en overkappingen in de voortuin van een woning. Voorts zijn versoepelingen doorgevoerd voor woonruimte in bijbehorende bouwwerken, overkappingen, erfafscheidingen, beroepen en bedrijven aan huis en mantelzorg.

Met het planologisch beleid 2011 ligt er een vernieuwde basis voor omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid de basis voor nieuwe planontwikkelingen.

De uitgangspunten van het Planologisch beleid 2011 zijn verwerkt in de onderhavige ruimtelijke onderbouw van de Omgevingsvergunning Bosstraat Wallis - 2011. De ontwikkeling van het plan komt overeen met haar omgeving en het Planologisch Beleid 2011.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 *Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur*

In Dichterens omsluiten de Bosstraat en de straten Wallis en Aragon een braakliggend terrein. Vroeger stond hier een boerderij die omgebouwd zou worden als zorgboerderij. Het gebouw brandde echter af. Er zijn daarna door de woningbouwvereniging een aantal schetsen gemaakt waar ook het braakliggende terrein tussen de woonblokken aan de Wallis werd betrokken. Uiteindelijk kwam de woningbouwvereniging er niet uit en heeft de gemeente de grond verkocht aan Klaassen Vastgoedontwikkeling. Deze heeft het plan om er starterswoningen te realiseren. De gemeente heeft besloten hier medewerking aan te verlenen, omdat de ontwikkeling een afronding is van de reeds gerealiseerde omliggende wijk. De invulling van 10 woningen geeft een voltooiing van het wijkgebied landelijk wonen.

3.2 *Ontwikkelingen*

Het planvoornemen bestaat uit 10 woningen waaronder 6 starterswoningen en voldoende parkeerruimte voor de vereiste 1,5 parkeerplaats per woning. Op het terrein tussen de twee woningblokken van de Wallis zullen 23 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en aan de Bosstraat en Wallis samen nog eens 7. Hoe de verkaveling er uit zal komen te zien, is zichtbaar in onderstaande afbeelding. Daaronder is een schets opgenomen hoe de woningen er volgens plan uit zullen komen te zien.



Verkaveling van de nieuw te bouwen woningen.





Schets van de achterkant van de nieuw te bouwen woningen.



Schets van de voorkant van de nieuw te bouwen woningen.

Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden die vanuit de gemeente zijn gesteld. De woningen vervangen de boerderij die er stond, krijgen een autonome structuur en zijn een autonome ontwikkeling, verwijzend naar de boerderij als autonoom element in de omgeving. De woningen zijn ontworpen vanuit de 'boerderij-gedachte', zie tekening in de bijlage, verwijzend naar de boerderij die er gestaan heeft en niet naar de woningen in de directe omgeving. De ontwikkeling is op de Bosstraat gericht. Het plangebied ligt in het gebied Landelijk Wonen. Vanaf de wadi aan de noordzijde van het plangebied moet het looppad minimaal 3 m breed zijn. De zone met de rij gebiedseigen bomen achter de gehele rij woningen moet minimaal 5 m breed zijn.

De erfafscheiding van de percelen moet een blijvend groene uitstraling hebben door middel van beplanting met een hoogte van minimaal 60 cm vanaf de voorzijde van het perceel tot aan de voorgevel en zijgevel en een hoogte vanaf de achtergevel van minimaal 100 cm tot en met de achterzijde van het perceel. Deze voorwaarde geldt voor de erfafscheiding met het openbaar gebied, niet voor de erfafscheiding tussen de woningen onderling.

Hemelwater zal niet worden afgevoerd naar de riolering. Op de achtererven van de woningen zal het hemelwater worden geïnfiltreerd en afgevoerd richting de wadi. Aan de voorkant van de woningen zal het hemelwater zichtbaar en rechtstreeks op de openbare verharding worden geloosd. Een goede afwatering moet gewaarborgd zijn.

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 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Bij een omgevingsvergunning moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Voor de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing dient in verband met de uitvoering een reëel beeld aanwezig zijn van de bodemkwaliteit voor de grond waarop de nieuwe ontwikkeling gaat plaatsvinden. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

In oktober 2009 is er een verkennend grondonderzoek uitgevoerd door Rouwmaat (rapportnummer: MT.29294, 20 oktober 2009). De onderzoeksresultaten zijn hieronder kort samengevat.

Het gaat om een onverdachte locatie. De bovengrond bestaat tot een diepte van ca. 1 à 1,5 m-mv hoofdzakelijk uit klei. Er is in de bovengrond plaatselijk ook zand aangetroffen. De ondergrond bestaat hoofdzakelijk uit matig fijn tot matig grof zand. De grondwaterstand bedroeg tijdens de monsternamen 43 cm-mv voor peilbuis 3.

In 2002 werd op deze locatie een bodemsanering (asbest) afgerond, na sloop van de boerderij. Uit de resultaten van de asbestsanering bleek dat er geen verontreiniging meer aanwezig is. Er is tijdens veldwerk zintuiglijk lichte tot zeer sterke bijmengingen met puin in de bovengrond waargenomen. In het traject van 110 tot 170 cm-mv ter plaatse van boring 3 (peilbuis) werd een lichte/matige oliefilm en -geur waargenomen. Op en in de bodem zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Uit de analyses van de (meng)monsters is gebleken dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is met kobalt, zink en PAK;
- de ondergrond licht verontreinigd is met olie;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

De licht verhoogde waarden voor kobalt, zink en barium betreffen waarschijnlijk verhoogde achtergrondconcentraties en zijn mogelijk aan het voorkomen van puin gerelateerd. Dit laatste geldt tevens voor het voorkomen van PAK in de bovengrond.

Grondverzet vanaf de locatie dient plaats te vinden conform de bepalingen en de beperkingen van het Besluit bodemkwaliteit en het gemeentelijk grondverzetbeleid (toetsing aan de bodemkwaliteitskaart en de bodemfunctiekaart).

Conclusie:

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie licht verontreinigd is. Een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Er bestaat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit

van de bodem geen bezwaar voor de verkoop en realisatie van woningen op het terrein.

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

De A18 en andere grote doorgaande wegen liggen op voldoende afstand van het plangebied en zullen daarom geen hinder opleveren voor de uitvoer van dit plan. Nader onderzoek is niet nodig. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Lucht

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

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

De luchtkwaliteit zal door de uitvoering van dit plan niet in betekende mate verslechteren. Nader onderzoek is niet nodig. Er zijn geen belemmeringen voor dit plan wat betreft de luchtkwaliteit.

4.2.4 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 ongevoen 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.

De externe veiligheid speelt bij dit plan geen rol. In de omgeving van het plangebied zijn geen mobiele en/of stationaire bronnen aanwezig. Een onderzoek naar externe veiligheid is

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

4.2.5 Bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied van Omgevingsvergunning Bosstraat Wallis - 2011 zijn geen bedrijven aanwezig die in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van het onderhavige plan. Bedrijvigheid speelt bij dit plan geen rol. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

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

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Flora en fauna

Er is op 12 oktober 2009 ter plaatse van het plangebied onderzoek gedaan naar de daar voorkomende planten- en diersoorten. Er komen in het plangebied geen beschermde planten voor. Ook zijn er geen reptielen en amfibieën aangetroffen.

Er zijn geen beschermde zoogdieren aangetroffen, enkel algemeen voorkomende soorten, zoals de veldmuis en mogelijk de aardmuis. Hopen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren (categorie tabel 1) zullen mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor het vernietigen van hopen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie "algemene soorten" voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van "AMvB artikel 75" van de flora- en faunawet. Er hoeft daarom geen ontheffing aangevraagd te worden.

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels zal verdwijnen. Er zijn geen nesten of hopen of vaste jaarrond beschermde nesten/hopen aangetroffen, waardoor er geen overtreding plaatsvindt van de verbodsbepalingen omtrent de strikt beschermde inheemse in het wild levende vogels. Ook zijn er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

Wel is de Flora- en faunawet (sinds 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.

De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Conclusie: Aanvullend of verkennend natuuronderzoek is niet nodig voor het plangebied van Omgevingsvergunning Bosstraat Wallis - 2011 om daar woningen te kunnen realiseren. De voorgenomen ruimtelijke ingreep heeft geen gevolgen en effecten op de daar voorkomende soorten. Hierdoor zullen er vanuit de Flora- en faunawet geen belemmeringen of bezwaren te verwachten zijn.

4.3.2 Water

De 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.

Het watersysteem van het plangebied

Er ligt geen sloot of ander open water vlakbij het plangebied. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein. Het plangebied is al bouwrijp en zal worden aangesloten op het gemeentelijke riool.

Waterplan Doetinchem

In paragraaf 2.1 Algemeen is verwezen naar het Waterplan Doetinchem. Het beleid dat daarin is verwoord is vertaald in deze waterparagraaf.

Waterhuishoudkundige aspecten

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee

Oppervlakte- waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwater- kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezond- heid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel?	Nee
	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
Verdroging	1. 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?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuur- historie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Toename van afvalwater

Door de bouw van de 10 nieuwe woningen zal de hoeveelheid afvalwater toenemen. De woningen zullen worden aangesloten op het bestaande DWA-riool.

Toename van verhard oppervlak

Door de bouw van de 10 nieuwe woningen en schuren zal het verhard oppervlak toenemen met ongeveer 2000-2500 m². Met betrekking tot de opvang van hemelwater zal worden aangesloten bij de bestaande situatie: hemelwater zal worden geïnfilteerd in de bodem. Aanvullend onderzoek naar de waterhuishouding in het plangebied is niet nodig.

4.3.3 Monumenten en archeologie

Archeologisch erfgoed

In 2001 is door RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een groot deel van Dichteren, waaronder ook in het plangebied. De conclusie uit dat onderzoek was dat er geen vervolgonderzoek vereist is. Bovendien is het oude erf van de boerderij die er gestaan heeft, niet meer herkenbaar, omdat deze verwoest is door een brand. Aanvullend onderzoek met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie is daarom niet nodig.

Wel geldt de meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988, waarin staat dat als er toch vondsten worden gedaan, deze moeten worden gemeld bij de gemeente.

4.3.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

Wettelijk moeten er 1,5 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd bij nieuw te bouwen woningen. Het aantal parkeerplaatsen dat bij dit plan zal worden gerealiseerd, in totaal 23 (18+5), is ruim voldoende voor de 10 nieuw te bouwen woningen.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Er zullen bij dit plan starterswoningen gerealiseerd worden door Klaassen Vastgoedontwikkeling BV (KVO). De verwachting is dat, doordat dit plan op starters en jongeren gericht is, het rendabel zal zijn, omdat de vraag naar starterswoningen nog steeds aanwezig is binnen de gemeente Doetinchem. Dit staat ook vermeld in de Volkshuisvestingnota. Het project staat tevens op de positieve lijst van de Task Force Woningbouw.

Aan de hand van de vastgestelde stedenbouwkundige voorwaarden (waarbij geconcentreerd wordt op starterswoningen) is de grond door gemeente verkocht aan KVO. Er is een koopovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Doetinchem en KVO voor overdracht van de grond.

KVO heeft een bouwclaim op de gemeente sinds 1996. Het betreft een "restant" van een ontwikkelingsclaim, zoals deze nog is overgebleven uit het plan-Ondernemingscentrum. Het ging destijds om 190 woningen, waarvan er 140 woningen in Dichteren zijn gerealiseerd. Dit plan kan een bijdrage leveren voor de overige 50. Het KVO is hierbij verantwoordelijk voor de financiële risico's.

Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met het risico van planschade. Bij dit plan zal (waarschijnlijk) geen planschade optreden. Er mag met de huidige bestemming ook al gebouwd worden, er is alleen sprake van een functiewijziging. De verwachting is dat omwonenden door dit nieuwe plan niet benadeeld worden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.