

Gemeente Doetinchem

Stedelijk gebied – 2021 1e wijziging (Zuivelweg 188)

Toelichting, regels en analoge verbeelding

23 mei 2022

Kenmerk 0222-08-T01
Projectnummer 0222-08

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2.	Huidige situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	10
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	11
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	12
3.3.	Regionaal beleid	13
3.3.1.	Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel 2016 – 2021	13
3.3.2.	Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1.	Structuurvisie Doetinchem 2035	15
3.4.2.	Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025	16
3.4.3.	Woningbouwstrategie 2019	16
3.4.4.	Doetinchem Natuurlijk Duurzaam	17
3.4.5.	Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020	18
4.	Randvoorwaarden	19
4.1.	Milieuaspecten	19
4.1.1.	Bedrijven en milieuzonering	19
4.1.2.	Bodem	20
4.1.3.	Externe veiligheid	21
4.1.4.	Geluid	23
4.1.5.	Luchtkwaliteit	24
4.2.	Ecologie	24
4.3.	Verkeer en parkeren	27
4.3.1.	Verkeer	27
4.3.2.	Parkeren	27
4.4.	Waterhuishouding	27

4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.5.1.	Archeologie	30
4.5.2.	Cultuurhistorie	32
4.6.	Vormvrije mer-beoordeling	32
5.	Wijze van bestemmen	34
5.1.1.	Wijzigingsbevoegdheid	34
5.1.2.	Algemeen	35
5.1.3.	Inleidende regels	35
5.1.4.	Bestemmingsregels	36
5.1.5.	Overgangs- en slotregels	36
	Uitvoerbaarheid	37
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	37
5.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5.3.1.	Algemeen	37
5.3.2.	Overleg	37
5.3.3.	Participatie	37
	Bijlagen	38
1.	QuickScan ecologie	
2.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	
3.	Archeologisch onderzoek	
4.	Verkennend bodem- en asbestonderzoek	
5.	AERIUS-berekening	
6.	Watertoets	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

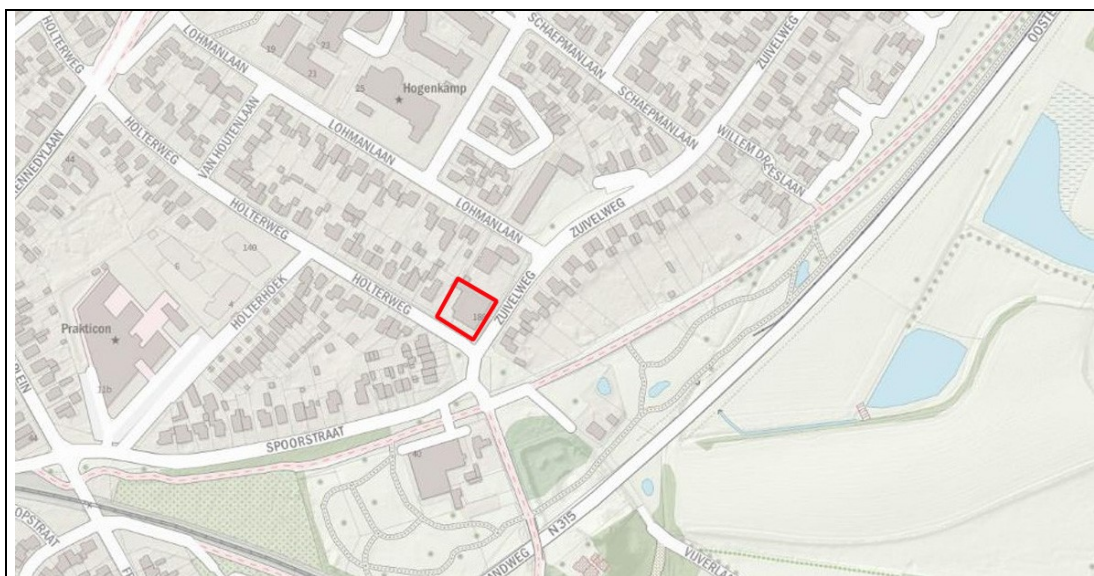
Op het perceel Zuivelweg 188 in Doetinchem bevindt zich een voormalige beddenspeciaalzaak. Het pand staat momenteel leeg en het voornemen is de locatie een nieuwe invulling te geven. Het plan is om de voormalige beddenspeciaalzaak te slopen en hier een woongebouw te realiseren bestaande uit 8 appartementen voor senioren. Deze ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, maar kan mogelijk gemaakt worden door een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. Het college van Burgemeester en Wethouders is bereid medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid.

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. De gemengde bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Op de verbeelding van het wijzigingsplan wordt een nieuw bouwvlak aangegeven, waarbinnen de nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd. Het wijzigingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de verlening van omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoostelijk deel van de stad Doetinchem ten noorden van de hoek Zuivelweg en de Holterweg. De oppervlakte van het plangebied - bestaande uit de kadastrale percelen M-2182, M-2135 en M-1887 - bedraagt circa 1.070 m². Zie de volgende afbeelding voor de globale ligging van het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.3. Geldende bestemmingsplan

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021', dat op 24 juni 2021 door de gemeenteraad van Doetinchem is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Gemengd - 2' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1'. De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht, er geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%, een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn woningen niet toegestaan.

Daarnaast kent de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Voor archeologisch onderzoek geldt een vrijstelling indien:

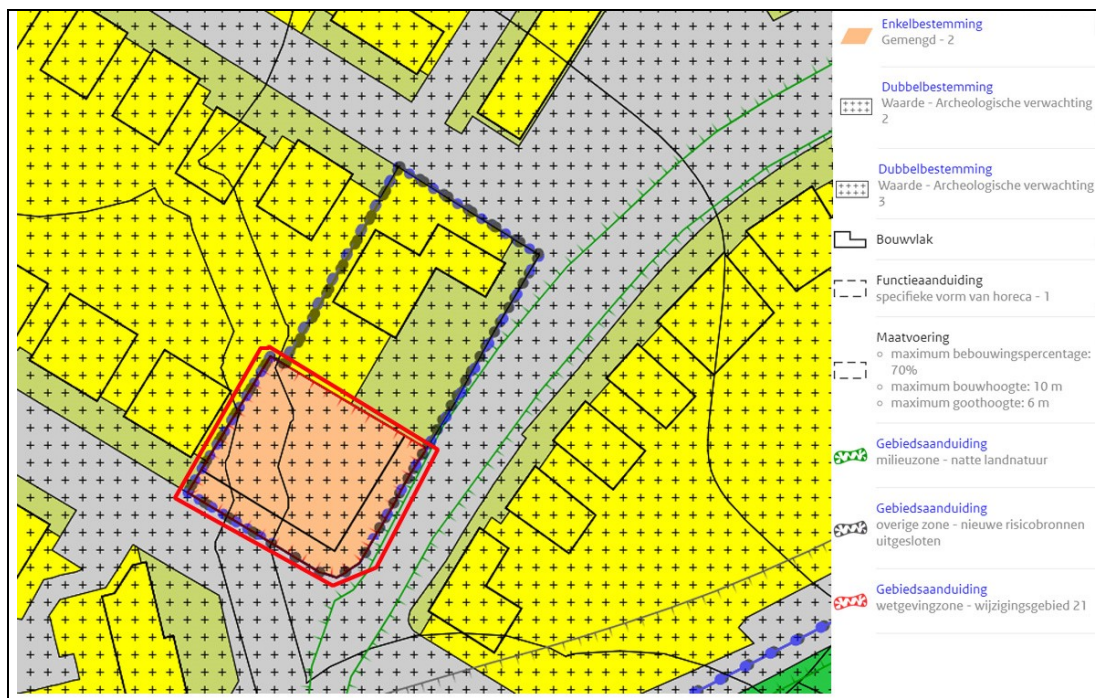
- de bodem niet dieper dan 30 cm beneden het maaiveld en over een oppervlak van 100 m² wordt geroerd binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2';
- de bodem niet dieper dan 40 cm beneden het maaiveld en over een oppervlak van 250 m² wordt geroerd binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Op het aspect archeologie en cultuurhistorie wordt verder ingegaan in paragraaf 4.5.

Verder heeft het plangebied nog drie gebiedsaanduidingen. De aanduiding 'Milieuzone - natte landnatuur' is opgenomen voor de bescherming en ontwikkeling van de hydrologische beschermingszone natte landnatuur. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant nadelige effect op de instandhouding van de natte landnatuur. De gebiedsaanduiding 'Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' voorkomt dat hier nieuwe risicobronnen gevestigd kunnen worden welke ingevolge het 'Bevi' een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden. De voorgenomen ontwikkeling betreft woningbouw en is daarmee geen risicobron.

Tot slot geldt specifiek voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21'. Deze aanduiding betreft een wijzigingsbevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders om de bestemming 'Gemengd - 2' onder voorwaarden te wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt bij dit voornemen gebruik gemaakt. Hoe hier invulling aan wordt gegeven staat omschreven in paragraaf 3.4.1.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de wijze van bestemmen opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1. Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Doetinchem is omstreeks 838 ontstaan aan de Oude IJssel waaraan 'Villa Duttinghe' gebouwd was. Deze bebouwing trok meer mensen aan en zo ontstond langzamerhand Doetinchem. Rond 1100 kreeg Doetinchem 'muurrecht' en anno 1236 stadsrechten. Doetinchem ontwikkelde zich in de jaren verder. Het gebied Schöneveld maakte in het verleden deel uit van het Ambt Doetinchem. Het Ambt Doetinchem had een overwegend agrarisch karakter, dat zeker behouden is gebleven tot de samenvoeging van de gemeenten Ambt Doetinchem en de Stad Doetinchem op 1 januari 1920.

Naast enige bebouwing langs de Varsseveldseweg waren er rondom het plangebied al ver voor de negentiende eeuw her en der boerderijen aanwezig. Zo waren er langs de Zuivelweg, de huidige Heemskerklaan en nabij de Van Hogendorpstraat boerderijtjes te vinden. Met uitzondering van de boerderij Holterweg 138 zijn alle boerderijen verdwenen. Ook de oorspronkelijke, doorgaans onverharde wegen, zijn verdwenen dan wel opgenomen in de huidige wegennet. Rond de jaren (negentienhonderd) dertig zijn in het zuiden van het Doetinchem voornamelijk vrijstaande woningen gebouwd. In de jaren veertig zijn langs de Zuivelweg een serie twee onder één kap-woningen gebouwd die bekend staan als de 'woningen van Bruil'. Na de tweede wereldoorlog komt de wijk Schöneveld echter pas tot ontwikkeling. Het agrarische karakter gaat verloren en maakt plaats voor woningbouw.

In de periode 1950-1955 is begonnen met bouwactiviteiten nabij het wijzigingsgebied aan de Lohmanlaan, de Van Houtenlaan en de Schaepmanlaan. Er zijn hier met name vrijstaande- en twee-onder-een kapwoningen gebouwd.

Afbeelding 3: Historische kaarten plangebied en omgeving met links 1920 en rechts 1960.



2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel de bebouwing van een voormalige beddenspeciaalzaak. De huidige detailhandelsfunctie op deze plek heeft geen nieuwe invulling meer gekregen na de sluiting van de beddenspeciaalzaak. De bebouwing bestaat uit een hoofdbouw met een plat afgedekte aanbouw. Het pand staat al een tijd leeg en is verouderd. Het plangebied wordt omringd door woonbebouwing bestaande uit vrijstaande- en twee-onder-een kapwoningen. De wegen behoren tot een 30 km-zone.

Afbeelding 4: Luchtfoto bestaande situatie



Afbeelding 5: Impressie bestaande situatie



2.3. Toekomstige situatie

Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het plan voorziet in een nieuwe invulling van de locatie met 8 middeldure koopappartementen voor senioren. Daarnaast worden er parkeerplaatsen en groenvoorzieningen aangelegd binnen het plangebied.

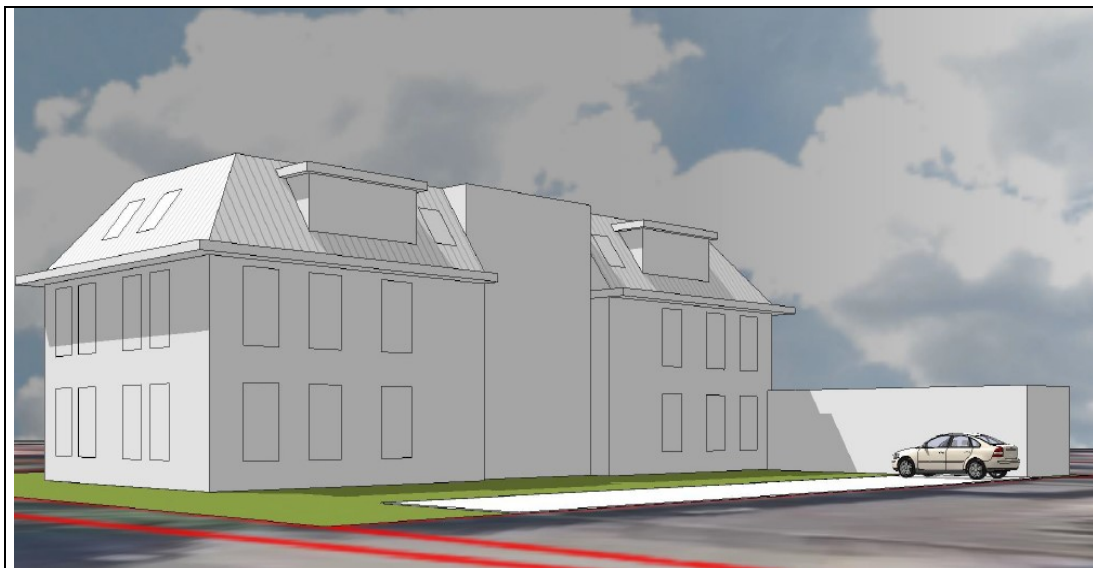
In het verleden zijn er plannen geweest voor nieuwe woonbebouwing ten behoeve van een zorginstelling (met 24 studio's). Vanuit de omgeving is kritiek geuit dat het aantal studio's te fors is en dat er meer rekening moet worden gehouden met de wensen uit de wijk en meer te bouwen voor de behoeften uit deze wijk. Met het huidige plan worden in deze wijk 8 appartementen toegevoegd. De verwachting is dat de doorstroming van bewoners van bestaande woningen in de wijk naar de geplande appartementen door deze ontwikkeling wordt bevorderd. Het plan voorziet er in dat met name senioren de overstap kunnen maken van een gezinswoning naar een appartement waardoor gezinswoningen voor starters beschikbaar komen.

Het nieuwe woongebouw wordt zowel aan de Zuivelweg als aan de Holterweg in de bestaande voorgevelrooilijn geprojecteerd. De nieuwe hoofdmassa wordt binnen het bestaande bouwvlak gebouwd. De oppervlakte van het woongebouw bedraagt circa 300 m². De grondvorm van het gebouw is min of meer rechthoekig. Het woongebouw bestaat uit een drie lagen namelijk een begane grondlaag, een eerste verdieping en een tweede verdieping in de vorm van een kap. Op begane grond en op de eerste verdieping bevinden zich 3 appartementen. De kap bevat twee appartementen. Alle appartementen worden gelijkvloers uitgevoerd dat betekent alle leefruimtes en de bijbehorende buitenruimte op één niveau liggen en dus levensloopbestendig zijn. Er is een personenlift in het woongebouw aanwezig. Ter illustratie zijn enkele gevelbeelden opgenomen.

Afbeelding 6: Voor- en zijaanzicht vanaf de Zuivelweg



Afbeelding 7: Achter- en zijaanzicht vanaf Zuivelweg



Inrichting buitenruimte

De in- en uitrit blijven - zoals ook in de oude situatie - op de Zuivelweg gehandhaafd. De hoofdentree van het woongebouw ligt aan de achterzijde waar ook het parkeerterrein wordt aangelegd. Het parkeerterrein biedt ruimte voor 11 parkeerplaatsen. De resterende gronden tussen het woongebouw en de openbare weg (Zuivelweg en Holterweg) worden 'groen' ingericht.

Duurzaamheid

De nieuwbouw wordt niet aangesloten op het aardgasnetwerk. De volgende maatregelen worden uitgevoerd:

- plaatsing van een warmtepomp. De buitenunit kan op het platte dak worden gemonteerd. De binnenunit wordt in de berging van het appartement geplaatst. Met deze installatie kan het appartement verwarmd en gekoeld worden. Tevens voorziet de installatie het appartement van warm tapwater. Appartementen worden voorzien van vloerverwarming;
- hergebruik van (duurzame) materialen;
- plaatsing van zonnepanelen; een minimum van 4-6 panelen per appartement. Deze panelen kunnen op het platte dak worden geplaatst;
- natuurinclusief bouwen;
- aanleg van waterberging op eigen terrein, bergingscapaciteit;
- de volgende onderdelen in het nieuw gebouw kunnen na sloop worden hergebruikt of gerecycled:
 - hergebruik van betonpuin tot menggranulaat voor wegverharding of betongranulaat ter vervanging van grind in beton; hergebruik van keramisch materiaal; door middel van recycling tot menggranulaat voor wegverharding;
 - hergebruik recycling van kunststof of aluminium kozijnen en deuren;

- hergebruik recycling van isolatiemateriaal
- hergebruik van houtafval na sloop van het nieuwe gebouw in houten bouwproducten;
- hergebruik van vlakglas middels recycling t.b.v. nieuw te fabriceren beglazing;
- scheiden van bouwafval tijdens de bouw zodat de materialen kunnen worden gerecycled.

Natuur inclusief bouwen

Bij de vrijstaande berging wordt de mogelijkheid gecreëerd voor vleermuizen en voor vogels om te nestelen. De locatie van dit bijgebouw is gelegen op een rustige en meer beschutte plek dan het woongebouw. Deze plek van het hoofdgebouw is hierdoor meer geschikt voor het aanbrengen van nestgelegenheden dan het hoofdgebouw. De groenstrook rondom het gebouw wordt gebruikt voor het aanleggen van vogel-, vlinder- en bijvriendelijke planten.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om de voormalige beddenspeciaalzaak te slopen en daarvoor in de plaats 8 nieuwe woningen op te richten. Dit past in ieder geval binnen twee nationale belangen uit de NOVI, namelijk:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Doordat het plan inzet op een duurzame ontwikkeling wordt langdurige leegstand en verpaupering van een voormalige bedrijfslocatie tegengegaan en wordt aantasting van de leefomgevingskwaliteit voorkomen. Daarnaast is het zo dat Nederland steeds verder vergrijsd en daardoor ontstaat er steeds meer behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit plan voorziet in de toevoeging van 8 levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad wat een bijdrage levert aan het vijfde nationale belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'toets ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze laddertoets stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting:

Gemotiveerd dient te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke

ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 en ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Het planvoornemen omvat het realiseren van 8 woningen. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan de ladder is derhalve niet aan de orde.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. Door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze

ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig is, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Zoals aangetoond in paragraaf 3.1.2. is de ladder in dit geval echter niet van toepassing.

Het plan draagt bij aan een dynamische, diverse en duurzame woon- en leefomgeving, dat één van de zeven ambities is uit de omgevingsvisie. Het plan betreft de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in Doetinchem. In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing worden 8 woningen gerealiseerd. Middels het verwijderen van de gemengde bestemming worden bedrijfsactiviteiten uitgesloten. Dit is een positieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. Door het plan wordt langdurige leegstand en verpaupering van de bedrijfslocatie voorkomen. Er is sprake van een passende nieuwe invulling van het plangebied dat een bijdrage levert aan een duurzame woon- en leefomgeving. In het kader van duurzaamheid worden ook de nodige prestaties geleverd als aangegeven in paragraaf 2.3.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 24 september december 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden. Op 15 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld en is op 1 februari 2022 in werking getreden.

De volgende onderwerpen zijn van toepassing op het plan:

- verstedelijking;
- wonen.

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaats vinden in bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied en past daarom binnen dit uitgangspunt.

In artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) in de omgevingsverordening is bepaald dat ten behoeve van de flexibiliteit het in uitzonderlijke gevallen mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken. In dat geval moet onder andere aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio, omdat de ontwikkeling vooruitlopend op de actualisatie van het afsprakenkader mogelijk wordt gemaakt. Op 24 maart 2021 is namens de initiatiefnemer een aanvraag ingediend in het kader van de nieuwe Woningbouwstrategie 2019 voor de bouw van 8 appartementen voor senioren. Er is een tekort aan woningen/appartementen voor senioren binnen de bebouwde kom. Het voorliggende initiatief maakt het voor senioren tevens mogelijk om in hun wijk door te stromen naar een meer geschikte woonvorm. De koopprijs van deze appartementen voor deze groep van senioren is tot maximaal €350.000 (prijsspeil 2021). De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Woningbouwstrategie 2019 en daarom is door de gemeente en provincie ingestemd met dit initiatief. De voorgenomen ontwikkeling past binnen artikel 2.2 van de omgevingsverordening.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurgebieden in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO. Ook is het plangebied niet opgenomen in de aanduidingen ten aanzien van nationale landschappen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHWL).

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone natte landnatuur. Voor nieuwe functies geldt dat deze geen significant nadelig effect mogen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. De voorgenomen ontwikkeling heeft deze nadelige effecten op de natte natuur niet.

Voor het overige zijn er vanuit het oogpunt van de omgevingsverordening geen aspecten die relevant zijn bij realiseren van 8 woningen op een voormalige bedrijfslocatie in het stedelijk gebied. Het voorgenomen wijzigingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel 2016 – 2021

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 3 november 2015 het Waterbeheerplan 2016 - 2021. Dit waterbeheerplan is gezamenlijk door de waterschappen in Oost-Nederland opgesteld. Dit zijn de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wieden, Rijn en IJssel en Groot Salland. Wat hen bindt is de ligging in het deelstroomgebied Rijn-Oost, dat behoort tot het internationale stroomgebied van de Rijn. Voor dit stroomgebied zijn de doelen van het waterbeheer en de aanpak ervan in grote lijnen gelijk. Daarom is de tekst van dit waterbeheerplan grotendeels identiek voor de vier waterschappen. Per waterschap zijn aanvullingen of uitvoeringsmaatregelen voor het eigen beheergebied toegevoegd.

Doel en functie van het WBP

Het waterschap heeft een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Zij heeft wettelijk vastgelegde taken die aangeven wat de maatschappij van het waterschap mag verwachten, namelijk:

- zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water;
- zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- het zuiveren van afvalwater.

In dit waterbeheerplan beschrijft het waterschap hoe zij dit in de periode 2016-2021 doet. Ook stelt zij de benodigde maatregelen voor. De maatregelen zijn nog niet concreet in projecten of activiteiten uitgewerkt. Dat volgt in een later stadium, bij het vaststellen van de (meerjaren) begroting. Dit plan geeft dus vooral de koers aan die het waterschap gaat varen.

In de watertoets wordt - voor zover van toepassing - ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerplan, zoals bescherming waterkwaliteit, de aanwezigheid van (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets is in het wijzigingsplan verwerkt in de waterparagraaf (zie paragraaf 4.4). Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

3.3.2. Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. De kernboodschap voor de komende jaren is dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%;
- het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken; Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie en een lokale woonagenda opgesteld. Op 5 november 2015 is de Herziene woningbouwstrategie 2015 door de gemeenteraad vastgesteld, die een opvolger heeft gekregen in de Herziene woningbouwstrategie 2019 (zie paragraaf 3.4.3).

De regionale woonagenda bevat geen essentiële beleidsuitgangspunten voor het voorliggende wijzigingsplan. De mogelijke ontwikkeling van het voorliggende plan was al voorzien in het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Doetinchem 2035

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

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Themakaarten

De locatie Zuivelweg 188 ligt binnen de volgende themakaarten:

- de groene waas
- acupunctuur in de stad
- beleef het land.

Doelstelling binnen 'de groene waas' is het imago van Doetinchem als groene gemeente verder te versterken. Dat kan door groene verbindingen tussen de wijken in de stad en het buitengebied te maken of te repareren.

Doelstelling van de opgave 'accupunctuur in de stad' is het in harmonie doorontwikkelen van de stad op basis van bestaande kwaliteiten. Het belangrijkste is, dat iedere ingreep weloverwogen gebeurt en op veel draagvlak kan rekenen. De ingreep moet iets bijdragen aan z'n omgeving en bij voorkeur een kwaliteit toevoegen

Doelstelling van de opgave 'beleef het land' is het behoud en de versterking van bestaande landschapskarakteristieken. Binnen het gevarieerde landschap moet er extra aandacht komen voor de cultuurhistorische parels.

Planspecifiek

De locatie Zuivelweg 188 ligt in een woongebied. De omzetting van de detailhandelsfunctie in een woonfunctie is een passende - logische - ontwikkeling voor deze plek. Tevens wordt met dit plan uitvoering gegeven aan het thema 'beherend ontwikkelen van stad en land'. De huidige locatie biedt een rommelige aanblik en verdere verpaupering ligt op de loer. Met de geplande nieuwbouw wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. Daarnaast zijn de appartementen bedoeld voor senioren waarmee wordt ingespeeld op de vergrijzing van de gemeente Doetinchem.

De themakaarten die voor het plangebied gelden geven een gewenste ontwikkelingsrichting voor het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het thema 'accupunctuur in de stad', omdat aan een leegstaand pand een duurzame invulling wordt gegeven. Het plangebied kent in de huidige situatie huidige situatie verder geen groene, cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteiten. In de toekomstige situatie zullen enkele groenelementen aan het perceel worden toegevoegd waarmee het plan aansluit op de doelstellingen binnen het thema 'de groene waas'. Daarnaast doe de voorgenomen ontwikkeling in ieder geval geen afbreuk aan landschapskarakteristieken of cultuurhistorische parels in de omgeving van het plangebied.

3.4.2. Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025

De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is vastgesteld op 22 september 2016 en vormt de lokale uitwerking van de opgaven zoals die in de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 omtrent de kwaliteit van de woningvoorraad zijn benoemd. Met de demografische ontwikkelingen en de daaruit voortvloeiende regionale afspraken over het aantal nieuw te bouwen woningen, komt de nadruk meer te liggen op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Het gaat hierbij om opgaven op het gebied van duurzaamheid en het langer zelfstandig thuis wonen. In de lokale woonagenda wordt de ambitie uitgesproken dat de woningvoorraad in de gemeente Doetinchem bijdraagt aan energieneutraliteit van de gemeente Doetinchem in 2030 en wordt gekenmerkt door een hoge mate van levensloopbestendigheid om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan deze twee doelstellingen.

3.4.3. Woningbouwstrategie 2019

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Woningbouwstrategie 2019 vastgesteld. De Woningbouwstrategie 2019 biedt ruimte om, onder bepaalde voorwaarden, nieuwe woningen te realiseren die aansluiten bij de vraag om in gemeente Doetinchem te wonen.

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

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

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

Op 24 maart 2021 is namens de initiatiefnemer een aanvraag ingediend in het kader van de nieuwe Woningbouwstrategie 2019 voor de bouw van 8 appartementen voor senioren. Er is een tekort aan woningen/appartementen voor senioren binnen de bebouwde kom. Het voorliggende initiatief maakt het voor senioren tevens mogelijk om in hun wijk door te stromen naar een meer geschikte woonvorm. De koopprijs van deze appartementen voor deze groep van senioren is tot maximaal €350.000 (prijsspeil 2021).

De huidige locatie biedt een rommelige aanblik en verdere verpaupering ligt op de loer. Met de geplande nieuwbouw voor wonen wordt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plaatse verbeterd. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Woningbouwstrategie 2019.

3.4.4. Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

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

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

Wat betreft de voorgenomen ontwikkeling is in paragraaf 2.3 omschreven welke maatregelen worden getroffen. Daaruit kan geconcludeerd worden dat het initiatief in overeenstemming is met het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam.

3.4.5. Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder. Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen (geen afwenteling);
- met water de identiteit van een plek zichtbaar maken;
- een goede communicatie opzetten (intern en extern);
- water als mede-orderend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 4.4 Water wordt nader op het aspect water ingegaan. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieuaspecten

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 8: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

In het plangebied en zijn omgeving is de overwegende functie van het plangebied 'wonen' en het plangebied kan dan ook gekenmerkt worden als een 'rustige woonwijk'. Daarom moet van de richtafstanden horende bij een 'rustige woonwijk' worden uitgegaan. Uit de vigerende bestemmingsplannen blijkt dat er enkele andere functies dan wonen in de omgeving van het plangebied te vinden zijn, namelijk:

Afbeelding 9: Milieubelastende functies

Adres	Bestemming	Functie
Spoorstraat 40 t/m 44	Detailhandel	Woonwinkel
Lohmanlaan 25	Maatschappelijk	Basisschool

Volgens de VNG bedrijvenlijst kent een woonwinkel een richtafstand van 10 meter en een basisschool een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Verder zijn woningen geen milieubelastende functie en omliggende milieugevoelige bestemmingen ondervinden dus in geen milieuhinder van de voorgenomen ontwikkeling. Zodoende zal er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zijn en worden de omliggende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen door de komst van de woningen niet beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Derhalve zijn ervan uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bovendien bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent bodemonderzoek. Derhalve is een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹ uitgevoerd.

Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bestaat plaatselijk uit een puinverharding;

¹ De Klinker Milieu., Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN5897 Zuivelweg 188 Doetinchem, K207491, Zutphen, 16 september 2020

- in de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten koper, lood, zink, minerale olie, PCB en PAK aangetroffen;
- het grondwater is matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met zink, naftaleen en xylenen;
- de hypothese dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden;
- in de aangetroffen puinverharding is geen asbest aangetroffen.

Bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden ten behoeve van de bouw binnen het plangebied zal ter plaatse van de lichte koperverontreiniging worden gezien of er op dat moment dringende redenen aanwezig zijn om de verontreiniging eventueel af te dekken. Er zijn immers geen gezondheidsrisico's aanwezig en de Wbb biedt geen juridisch kader voor de aanpak van deze lichte verontreiniging.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

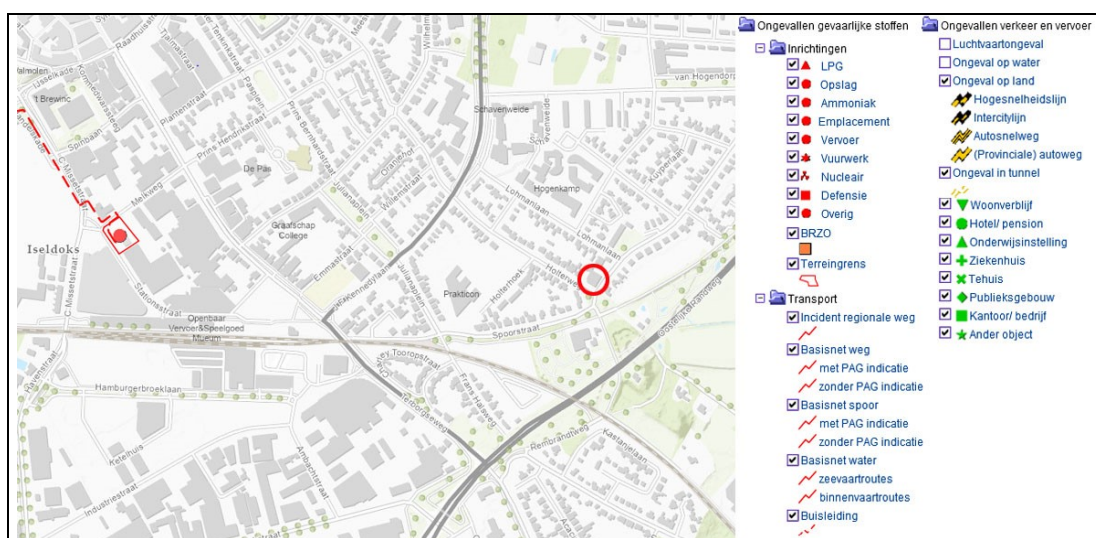
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Abbeelding 10: Fragment risicokaart



Inrichtingen

In het plangebied en in de omgeving liggen geen risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

In het plangebied en in de directe omgeving hiervan liggen geen buisleidingen, die een risico opleveren. Op circa 900 m ligt een gasdrukmeet en regelstation (en een gasleiding). De PR-contour van het gasdrukmeet en regelstation is 15 meter en daarmee te klein om buiten zijn perceelgrens te rijken en is derhalve geen belemmerende factor. De gasleiding onder de C. Missetstraat vormt voor zowel groeps- als plaatsgebonden risico geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat deze op een ruimte afstand (900 meter) van het plangebied ligt.

Transport

Uit de toetsing aan het Basisnet spoor, weg en water blijkt dat de omliggende transportwegen met uitzondering van de A18 niet zijn aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. De A18 maakt deel uit van het transport netwerk van gevaarlijke stoffen. De snelweg heeft een

maximale plaatsgebonden risicocontour van 82 meter. Door de afstand van circa 1.600 meter tot het projectgebied wordt geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over snelweg niet van invloed is op het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai.

Industrielawaai en railverkeerslawaai

Industrielawaai en railverkeerslawaai zijn in dit geval niet aan de orde omdat het plangebied niet in de zonering van een industrieterrein ligt en de dichtstbijzijnde spoorweg op circa 240 meter van het plangebied ligt. Deze spoorlijn heeft een geluidzone van 100 meter en de locatie ligt dus buiten de zone van de spoorlijn.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek² naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd. De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Doetinchem op 66 meter uit de as van de Oostelijke Randweg. Daardoor blijft het plangebied binnen de zone van deze weg. In de nabijheid van de locatie ligt verder een aantal 30 km wegen zonder geluidzone waaronder de Zuivelweg, de Holterweg en de Spoorstraat. De geluidbelasting door de Oostelijke Randweg bedraagt ten hoogste 38 dB na aftrek van 5 dB artikel 110g Wgh. De geluidbelasting ligt daarmee lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de Oostelijke Randweg zijn geen hogere waarden nodig voor wegverkeer. De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt ten hoogste 53 dB zonder aftrek.

Bij het toetsen van de wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt moet worden aangetoond of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Hiervoor is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Aan dit toetsingskader kan worden voldaan zonder maatregelen. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex artikel 110g Wgh. De geluidbelasting door alle wegen samen zonder aftrek bedraagt ten hoogste 53 dB. Voor gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbe-

² Van der Boom Advies, Geluidbelasting wegverkeer woningen Zuivelweg 188 te Doetinchem, 20-272, Zutphen, 26 november 2020

sluit. Voor de gevels van de woningen zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 8 woningen en blijft daarmee ver onder de 1.500 waarmee het plan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een quickscan³ uitgevoerd. Het plangebied is op 24 november 2020 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie uitgesloten worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Dit blijkt ook uit AERIUS-berekening⁴ die is uitgevoerd. In de AERIUS-berekening is enkel de gebruiksfase berekend, omdat een AERIUS-berekening voor de bouwen aanlegfase sinds 1 juli 2021 niet meer noodzakelijk is. Voor de berekening in de gebruiksfase is van belang dat de verwarming in de beoogde appartementengebouw plaatsvindt door middel van een gasloos verwarmingssysteem (vloerverwarming i.c.m. een warmtepomp). Er is geen rekening gehouden met emissies van stookinstallaties. Voor de berekening van de verkeersbewegingen van en naar het appartementengebouw in de gebruiksfase is met het woningtype koop etage/appartement in de prijsklasse 'midden' gerekend. De maximale verkeersgeneratienorm is 6,0 voertuigen licht verkeer per etmaal per woning. Voor 8 appartementen betekent dit minimaal maximaal 48 verkeersbewegingen licht verkeer per etmaal. Berekend is dat het verkeer na 12,5 meter opgaat in het normale verkeersbeeld op de Zuivelweg. Met deze invoergegevens zijn in de gebruiksfase geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar op Natura 2000-gebieden.

Afbeelding 11: De afgelegde weg wanneer een personenauto of vrachtauto de maximumsnelheid heeft bereikt. De versnelling is voor een personenauto 2,77 m/s² en vrachtauto 0,72 m/s² (CROW).

Snelheid (km/h)	Afgelegde weg (m)	
	Personenauto	Vrachtauto
30	12,5	48,2
50	34,8	134,0
60	50,1	192,9
80	89,1	342,9
100	139,3	535,8
130	235,4	905,6

³ Natuurbank Overijssel, Quickscan natuurwaardenonderzoek Zuivelweg 188 Doetinchem, 3023 versie 1.0, Aalten, 10 december 2020

⁴ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator - wijzigingsplan Stedelijk gebied - 2021 1e wijziging (Zuivelweg 188), Verkeer gebruiksfase, Aeriussenmerk Rm3KM9ovcbUQ, Amersfoort, 15 februari 2022

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk gebruikt een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie de locatie als een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen benutten het plangebied niet als vaste rust- en/of voortplantingsplaats en amfibieën gebruiken de locatie niet als voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Voor de beschermde grondbonden zoogdieren en amfibieën, die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen vangen en het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Aanbevelingen

Het plangebied bestaat uit bebouwing, erfverharding en beplanting en wordt omgeven door stedelijk gebied. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Mits geen beschermde dieren gedood worden en geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming in het kader van soortbescherming. Om te voorkomen grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing verkregen te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Voorgenomen activiteiten leiden tot niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming in het kader van gebiedsbescherming.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Verkeer en parkeren

4.3.1. Verkeer

Doetinchem wordt gekenmerkt als een 'matig stedelijk' (stedelijkheidsgraad) gebied en het plangebied is aangewezen als 'rest bebouwde kom'. In de publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeergeneratie wordt gerekend met verschillende normen voor verkeersbewegingen per woningtype voor 'matig stedelijk' voor de 'rest bebouwde kom'. Voor het woningtype koop etage/appartement in de prijsklasse 'midden' wordt de volgende minimale en maximale verkeersgeneratienorm van 5,2 - 6,0 voertuigen per etmaal. Voor 8 appartementen betekent dit minimaal 41,6 en maximaal 48 verkeersbewegingen. De voormalige detailhandelsfunctie (woonwarenhuis/woonwinkel) met een oppervlakte van circa 600 m² genereert minimaal 8 tot maximaal 10,5 verkeersbewegingen per 100 m². Voor deze winkelfunctie betekende dit minimaal 48 en maximaal 63 verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen neemt door de uitvoering van het voorliggende plan af ten opzichte van de voormalige winkelfunctie.

De bestaande infrastructuur grenzend aan het plangebied in de omgeving blijft onveranderd. De wegen in het plangebied hebben het karakter van een erftoegangsweg.

4.3.2. Parkeren

De Nota Parkeernormen Auto- en Fiets is door gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld op 8 juni 2017. De parkeernormen zijn voor de gehele gemeente verankerd in het 'Parapluherziening Parkeren – 2018' door de gemeenteraad van Doetinchem is vastgesteld op 1 november 2018. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft. Het plangebied is onderdeel van het deelgebied 'rest bebouwde kom'. De gemeente hanteert voor een 'appartement middenprijs' in de rest van de bebouwde kom een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. In totaal moeten er dus 10,4 parkeerplaatsen worden aangelegd. Er worden 11 parkeerplaatsen op het terrein aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.4. Waterhuishouding

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.

Watersysteem

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Bij de aanleg van de wegen en het ontwikkelen van de bouwgrond is ervoor gezorgd dat de drooglegging van het gebied in relatie met het grondwaterpeil in voldoende mate gezekerd werd. De huidige grondwaterpeilen zijn laag genoeg om een goede drooglegging te garanderen. De grondwaterstand ligt op 4,25 m -maaiveld. Het maaiveld bevindt zich op 14,20 meter ten opzichte van NAP.

Riolering

De te slopen bedrijfsbebouwing is aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

Waterplan

In paragraaf 3.4.6 is het Gemeentelijk Rioleringsplan behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord is vertaald in deze waterparagraaf.

Waterhuishoudkundige aspecten

De watertoets⁵ is ingevuld en vervolgens is aan de hand van de "Handreiking Watertoets" het aspect water in onderhavig plangebied meegenomen. In onderstaande afbeelding wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten een rol spelen in de bestaande en de toekomstige waterhuishouding van het plangebied.

Afbeelding 12: Waterhuishoudkundige aspecten.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur? (+/- 220 bewoners en enkele medewerkers > +/- 1,5 m ³ /uur)	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee

⁵ Waterschap Rijn en IJssel, wateradvies Zuivelweg 188, Doetinchem, 20210902-7-27511, Doetinchem, 2 september 2021

Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	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?	Nee Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu-hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? (Het plangebied heeft geen invloed op de natte EVZ Oude IJssel) 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Ja
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Wateroverlast

De oppervlakte van de huidige bebouwing bedraagt circa 607 m² en de oppervlakte van de verharding bedraagt circa 100 m² (totaal 707). In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte van het nieuwe hoofdgebouw circa 338 m² en van de berging 28 m². De oppervlakte van de verharding bedraagt circa 325 m² (totaal 691 m²). Het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) neemt met 16 m² af.

Natte natuur

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone natte landnatuur. Voor nieuwe functies geldt dat deze geen significant nadelige effect mogen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. De voorgenomen ontwikkeling heeft deze nadelige effecten op de natte natuur niet.

Riolering

Het vuilwater wordt afgevoerd naar het bestaande gemengde rioleringssysteem. Het hemelwater wordt afgekoppeld en middels infiltratiekratten in de bodem gebracht. Deze kratten worden onder de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand gelegd. Het (vracht)verkeer levert geen beperkingen op voor het gebruik van kratten. De te plaatsen kratten kunnen een zware belasting dragen. Eventueel kan als alternatief steenwol (bijvoorbeeld: rockflow) worden toegepast. Door zoveel mogelijk groen rondom het complex toe te passen en door de aanleg van infiltratiekratten onder de bestrating, wordt het hemelwater op het woonperceel geïnfiltreerd.

Het waterschap adviseert dat uitgaande van een bui van 80 mm moet kunnen worden opgevangen/geïnfiltreerd in het plangebied. De verwachting is dat met infiltratiekratten en groen de ruimte in het plangebied voldoende bergingscapaciteit aanwezig is om een bui van 80 mm te bufferen zonder dat dit tot problemen leidt. In de verder planvorming zal de initiatiefnemer aantonen dat dit inderdaad het geval is. Vooralsnog wordt er ook vanuit gegaan dat er geen overstort nodig is. Mocht dit wel het geval zijn wordt dit afgestemd met de gemeente Doetinchem.

Overleg met de waterbeheerder

De waterparagraaf is met het Waterschap gedeeld en beoordeeld. Op enkele onderdelen is deze paragraaf aangevuld naar aanleiding van de beoordeling. Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg gedeeld met het Waterschap door dit plan naar de accountmanager te sturen en te informeren over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg: een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Er is een archeologisch bureauonderzoek⁶ uitgevoerd in het plangebied. Het appartementencomplex wordt gefundeerd op palen welke 5 meter uit elkaar worden geplaatst. Deze palen zullen tot 8 meter diep reiken. Op deze palen komt een lichte fundering tot 60 cm-mv zal zijn.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Doetinchem ligt het plangebied in een archeologisch waardevol verwachtingsgebied categorie 5. Dit betreft een hoge verwachting. De archeologische resten zijn waarschijnlijk afgedekt door een beschermende laag. Bij

⁶ Hamaland Advies, Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie Plangebied Zuivelweg 181 te Doetinchem, 202907, Zelhem, 25 november 2020

deze categorie hoort een onderzoeksverplichting bij plangebieden vanaf 250 m² en een bodemverstoring dieper dan 30 cm-mv. Daarnaast loopt er een loopgraaf (archeologisch waardevol gebied 3) door het plangebied heen. Bij deze categorie hoort een onderzoeksverplichting bij plangebieden vanaf 100 m² en een bodemverstoring dieper dan 30 cm-mv.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandrug ligt. Dekzandruggen, dekzandwellingen en middelhoog gelegen terrasresten zijn gebieden die wat betreft hoogteligging, reliëf en bodemvochtigheid een hoge positie innemen in het dekzandlandschap en daardoor geschikt zijn voor landgebruik en bewoning. De waarnemingen in Archis3 geven een indicatie dat er in de directe omgeving vanaf de prehistorie al bewoning voor komt. De kans op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd wordt, gezien de landschappelijke ligging, hoog geacht. Daarnaast blijkt dat er een loopgraaf door het plangebied loopt, waardoor het plangebied ook een hoge verwachting heeft voor resten uit de Tweede Wereldoorlog.

Indien er eventueel archeologische resten aanwezig zijn, komen deze direct aan of onder het maaiveld voor of in de top van de C-horizont. Daarnaast bestaat de kans dat er binnen het plangebied een dik plaggendek voorkomt. Dit kan volgens onderzoeken uit de omgeving tussen de 40 en 110 cm dik zijn. Organische resten en bot zullen door de overwegend droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Andere typen indicatoren zoals aardewerk en houtskool zijn waarschijnlijk matig goed geconserveerd.

Het plangebied is op dit moment voor het grootste deel bebouwd. Deze bebouwing is volgens het kadaster sinds 1930 aanwezig. Gezien de ouderdom van de bebouwing kan het zijn dat de bebouwing de bodem niet helemaal tot in de C-horizont heeft verstoord. De kans is namelijk aanwezig dat er een plaggendek aanwezig is binnen het plangebied, dat de mogelijke archeologische resten beschermd kan hebben. De situatie van de loopgraaf is onduidelijk. Deze loopt namelijk volgens de archeologische verwachtingskaart door de bebouwing heen, maar volgens het kadaster dateert de aanwezige bebouwing van voor de Tweede Wereldoorlog.

Uit de resultaten van het verkennend booronderzoek blijkt dat in alle boringen sprake is van een ophoogpakket met subrecent geroerde lagen met een bijmenging aan betonpuin, baksteenpuin, kachelslakken en fragmenten van een porseleinen WC-pot. De natuurlijke ondergrond, aangetroffen vanaf minimaal 80 cm-mv en maximaal 120 cm-mv, bestaat uit fijn geel losgepakt dekzand van de Formatie van Bostel, Laagpakket van Wierden. Alle laagovergangen zijn scherp. In één boring is op een diepte van 65 cm-mv en 115 cm-mv boven het dekzandpakket een dikke vaste laag wit zand en gebrande kalk (schelpkalk?) aangetroffen. Deze laag is vermoedelijk afkomstig van 'moderne' industriële activiteiten die in het plangebied zijn uitgeoefend.

Selectieadvies

Vanwege de grote mate van bodemverstoring waarbij de oorspronkelijke bodemopbouw en de eerdlaag verloren zijn gegaan, is de kans dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan gering. Tevens zijn er binnen het

plangebied geen aanwijzingen voor een loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog aangetroffen. Daarom wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren en het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Selectiebesluit

Het conceptrapport van het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is op 20 november 2020 door de adviseur van het bevoegd gezag van de Omgevingsdienst beoordeeld (zaak-nummer 20201120).

Er is ingestemd met het advies uit het archeologisch rapport wat betreft de conclusie dat op basis van het booronderzoek kan geconcludeerd worden dat het archeologische niveau in het plangebied is verstoord. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De kans is hierdoor zeer klein dat op de locatie een archeologische vindplaats aanwezig is. Archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het plangebied kan worden vrijgegeven.

Te allen tijde geldt bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (Erfgoedwet 1-7-2016, art. 5.10 en 5.11). Hieruit volgt de verplichting voort documenteren van toevalsvondsten te garanderen: *‘Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister’*. Deze aangifte dient te gebeuren bij de RCE te Amersfoort het bevoegd gezag, de gemeente Doetinchem.

4.5.2. Cultuurhistorie

De voormalige bedrijfsbebouwing heeft geen monumentale of cultuurhistorisch waardevolle status, en zal worden gesloopt. Verder blijkt uit het archeologisch onderzoek dat eventuele cultuurhistorische waarden in de bodem door de verstoring van de bovengrond niet aanwezig zijn.

4.6. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet exact gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van woningen niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een aantal kenmerken die maken dat het geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het bebouwd oppervlak neemt niet of nauwelijks toe (immers, er wordt ook bestaande bebouwing gesloopt);
- het betreft de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Doetinchem, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage zijn er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling en/of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

5. Wijze van bestemmen

5.1.1. Wijzigingsbevoegdheid

Het vigerende 'Bestemmingsplan Stedelijk gebied - 2021' is op 24 juni 2021 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen dit bestemmingsplan, zoals ook is omschreven in paragraaf 1.3. Voor het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de huidige bestemming 'Gemengd - 2' kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' conform het geldende bestemmingsplan. Dit kan alleen als aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Hieronder is de wijzigingsbevoegdheid overgenomen uit het 'Bestemmingsplan Stedelijk gebied - 2021' en vervolgens is beschreven hoe aan de voorwaarden wordt voldaan.

60.24 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 21' de gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' geheel wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma 'Woningbouwstrategie 2019', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 november 2019 (Bijlage 7), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;*
- b. uitsluitend gestapelde woningen gerealiseerd mogen worden;*
- c. maximaal 8 nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden;*
- d. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m moet bedragen;*
- e. de goothoogte maximaal 6,25 m mag bedragen;*
- f. de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen;*
- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd;*
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;*
- i. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;*
- j. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 5), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;*
- k. de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' gelden.*

Toetsing wijzigingsvoorwaarden

- a. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma 'Woningbouwstrategie 2019'. Dat is ook aangetoond in paragraaf 3.4.3;*
- b. met dit plan worden uitsluitend gestapelde woningen gerealiseerd;*
- c. met dit plan worden maximaal 8 woningen gerealiseerd. Dit aantal is ook gemaximaliseerd in op de verbeelding van het wijzigingsplan;*
- d. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;*

- e. de goothoogte bedraagt maximaal 6,25 meter. Deze maximale goothoogte is opgenomen op de verbeelding van dit wijzigingsplan;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Deze maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding van dit wijzigingsplan;
- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt gewaarborgd zijn. Hoe dit gewaarborgd wordt staat omschreven in hoofdstuk 6;
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig worden aangetast. Dat is ook aangetoond in paragraaf 4.1.1;
- i. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar. Dit is aangetoond in hoofdstuk 2. Daarnaast zal het bouwplan worden getoetst door de welstandscommissie aan de welstandseisen;
- j. er wordt voldaan worden aan de parkeernormen. In paragraaf 4.3 is hier verder op ingegaan;
- k. de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Stedelijk gebied 2021' gelden voor dit wijzigingsplan. Op de verbeelding van dit wijzigingsplan zijn alleen deze (enkel)bestemmingen opgenomen en in de regels horende bij dit wijzigingsplan is door middel van een 'van toepassingsverklaring' geregeld dat de regels van de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' conform het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Stedelijk gebied 2021' voor dit wijzigingsplan van toepassing zijn.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden waaronder de wijzigingsbevoegdheid kan worden vastgesteld.

5.1.2. Algemeen

Dit wijzigingsplan heeft tot doel het wijzigen van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' conform de wijzigingsbevoegdheid welke in artikel 60.24 van dit bestemmingsplan is opgenomen. De regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021', GML-bestand NL.IMRO.0222.SgB003-0002 zijn van toepassing. De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels.

Er zijn in de planregels geen hoofdstuk 'Algemene regels' opgenomen en ook geen overgangsregels. Hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'.

5.1.3. Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begripsomschrijvingen (artikel 1) en de toepasselijkheid van de regels bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'(artikel 2). Hiermee is planspecifiek vastgelegd wat bedoeld met de betreffende begrippen. Als een begrip niet omschreven is, dan geldt de algemeen gangbare uitleg van het begrip. Daarnaast wordt aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' overeenkomstig van toepassing zijn op dit wijzigingsplan met uitzondering van de in de regels en op de verbeelding aangegeven aanvullingen/wijzigingen.

5.1.4. Bestemmingsregels

Op de verbeelding komen de volgende enkelbestemmingen voor 'Tuin' en Wonen en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. Daarnaast bevat de verbeelding enkele gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringaanduidingen. Enkel de bestemming 'Tuin' (artikel 3) is specifiek opgenomen in de planregels, omdat hierin een wijziging is aangebracht ten opzichte van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'.

Artikel 3 Tuin

De bestemming 'Tuin' is van toepassing overeenkomst het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' waarbij één aanvulling is toegevoegd in dit wijzigingsplan. Op de verbeelding van dit wijzigingsplan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkons' opgenomen waarmee is aangegeven dat ter plaats van die aanduiding ook balkons zijn toegestaan. Deze aanduiding komt niet voor in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' en is daarom apart benoemd in de regels van dit wijzigingsplan.

Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing overeenkomst het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'. Vanuit dit de bestemmingsomschrijving uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' is het volgende relevant. De bestemming 'Wonen' omvat de percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en er geldt een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. Het bouwvlak is voorzien van een bouwaanduiding 'gestapeld'. Er mag tot een goothoogte van 6,25 meter en een bouwhoogte van 10 meter gebouwd worden en met een aanduiding is aangegeven dat er maximaal 8 woningen toegestaan zijn.

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3'

De bestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting 3' zijn van toepassing overeenkomst het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'. Vanuit dit de bestemmingsomschrijving uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' is het volgende relevant. Binnen de gronden met de dubbelbestemmingen dat archeologisch onderzoek nodig is indien:

- de bodem dieper dan 30 cm beneden het maaiveld en over een oppervlak van 100 m² wordt geroerd binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld en over een oppervlak van 250 m² wordt geroerd binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

5.1.5. Overgangs- en slotregels

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Uitvoerbaarheid

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Vóór de vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin afspraken over het verhaal van plankosten (plan-schade) worden vastgelegd. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd waardoor in deze situatie van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1. Algemeen

Dit wijzigingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd aan overheden en andere partijen die geraakt worden door het plan. In dit hoofdstuk worden de resultaten van deze procedure en overleggen behandeld.

5.3.2. Overleg

Het plan is op basis van artikel 3.1.1. Bro overlegd met de volgende instanties:

- waterschap Rijn en IJssel;
- Tennet;
- Liander.

Met de provincie Gelderland heeft al informeel overleg plaatsgevonden en heeft de provincie aangegeven dat er geen provinciale belangen in geding zijn bij deze binnenstedelijk en relatief kleine ontwikkeling. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft ook geen bezwaren tegen het plan. Het uitgangspunt voor infiltratie in het plangebied is akkoord. Tennet en Liander hebben geen opmerkingen over het plan.

5.3.3. Participatie

De initiatiefnemer heeft omwonenden op 7 juli 2020 per brief geïnformeerd over het initiatief en uitgenodigd om te reageren of een toelichting te vragen. Eén van de omwonenden heeft hier om gevraagd en is door de initiatiefnemer persoonlijk benaderd naar aanleiding van zijn/haar reactie. Zijn/haar vragen zijn beantwoord door de initiatiefnemer. Andere omwonenden hebben van deze uitnodiging geen gebruik gemaakt.

Bijlagen

1. QuickScan ecologie
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Archeologisch onderzoek
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
5. AERIUS-berekening
6. Watertoets