

Ruimtelijke onderbouwing 4 starterswoningen Grote Biesem

Plannummer:

Versie: 27 december 2022



Inhoud

1	INLEIDING.....	3
2	HET PROJECT	5
3	UITVOERBAARHEID.....	8
4	ECONOMISCHE- EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
	Bijlagen	28

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om vier starterswoningen te realiseren op gronden aan Grote Biesem in Doesburg. Initiatiefnemer wil hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling, verder genoemd 'project' niet toe. De vergunning kan worden verleend wanneer het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de rand van de woonwijk Beinum in Doesburg. Het projectgebied wordt begrensd door de Grote Biesem in het noorden, een maatschappelijk gebruik in het oosten en een groenbestemming in zuiden en westen. Op hierna volgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Ligging projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied gelden de bestemmingsplannen 'Beinum 2012', het Parapluplan parkeren en het bestemmingsplan Archeologie Doesburg 2009. In het bestemmingsplan 'Beinum 2012' is het projectgebied bestemd tot Groen en Maatschappelijk. Deze gronden zijn in de bestemming groen bestemd voor plantsoenen, groenstroken, (fiets-)paden, uitritten, bermen met beplanting, waterpartijen en speelvoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en onbebouwde gronden. De bestemming Maatschappelijk regelt dat heur maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. De gronden mogen niet worden bebouwd.

Het Parapluplan Parkeren regelt het aantal parkeerplaatsen dat bij een bestemming moet aanwezig zijn. Het bestemmingsplan Archeologie geeft voor het projectgebied de archeologische waarde 'Hoog' waarvoor is bepaald dat er een aanlegvergunning nodig is bij ontwikkelingen waarbij bodemingrepen groter dan 25m² en dieper dan 0,3 meter plaatsvinden. Deze vergunning wordt verleend nadat uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden met de ontwikkeling niet in het geding zijn. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Beinum 2012' opgenomen.



Figuur: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Beinum met aanduiding projectgebied

Het bouwen van vier starters woningen is in de bestemming Groen niet toegestaan. Omdat het project wel gewenst is en past binnen de woningbouwopgave van de gemeente Doesburg, kan worden meegewerkt aan het project.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk beschrijft het project en gaat in op de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat over de haalbaarheid en geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen en bevat de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 4 wordt tot slot de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het project behandeld.

2 HET PROJECT

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied is gelegen in de bebouwde kom van Doesburg en betreft een onbebouwd perceel waarop verschillende bomen en struiken staan. Het projectgebied grenst aan de Grote Biesem.

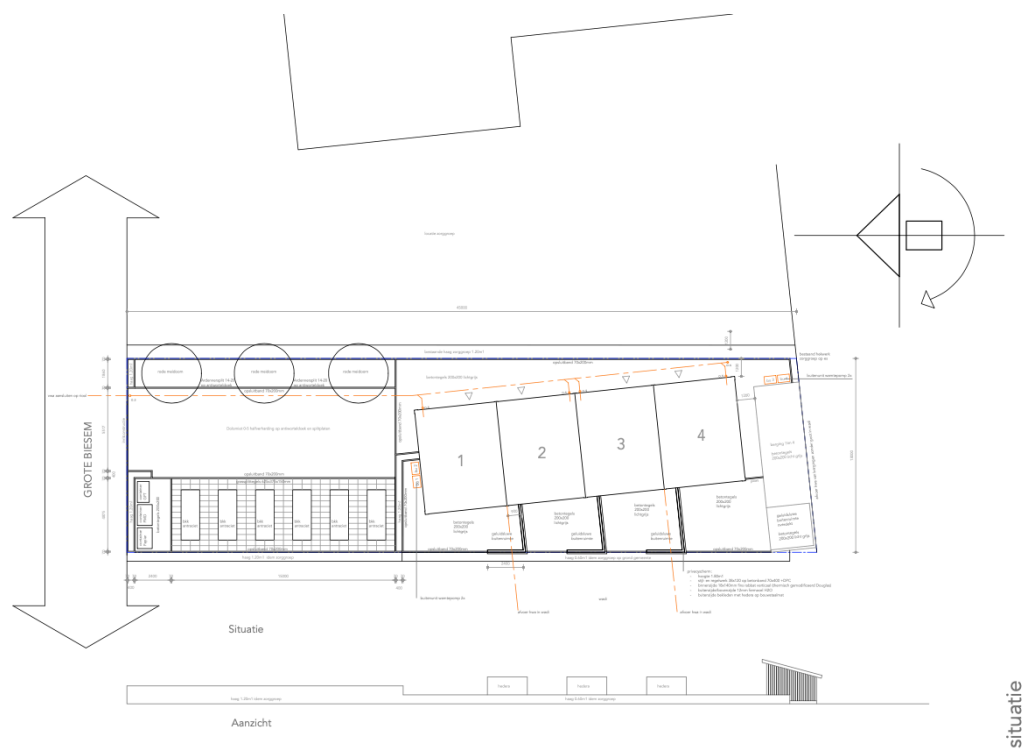


Impressies bestaande situatie in het projectgebied

Het omliggend grondgebruik bestaat uit water, verkeer, wonen en maatschappelijk. Het projectgebied zelf wordt ontsloten door de Grote Biesem.

2.2 Nieuwe situatie

Het project betreft het realiseren van vier starterswoningen. Ten noorden van de woningen worden 6 parkeervakken aangelegd, welke worden betegeld met graskeien. De afscheiding van de woningen met de openbare ruimte wordt bewerkstelligd met een haag van 1,20 meter hoog. De afscheiding van de tuinen wordt bekleed met de klimopsoort Hedera. Tenslotte worden ten zuiden van de woningen vier bergingen gerealiseerd.



Algemeen:

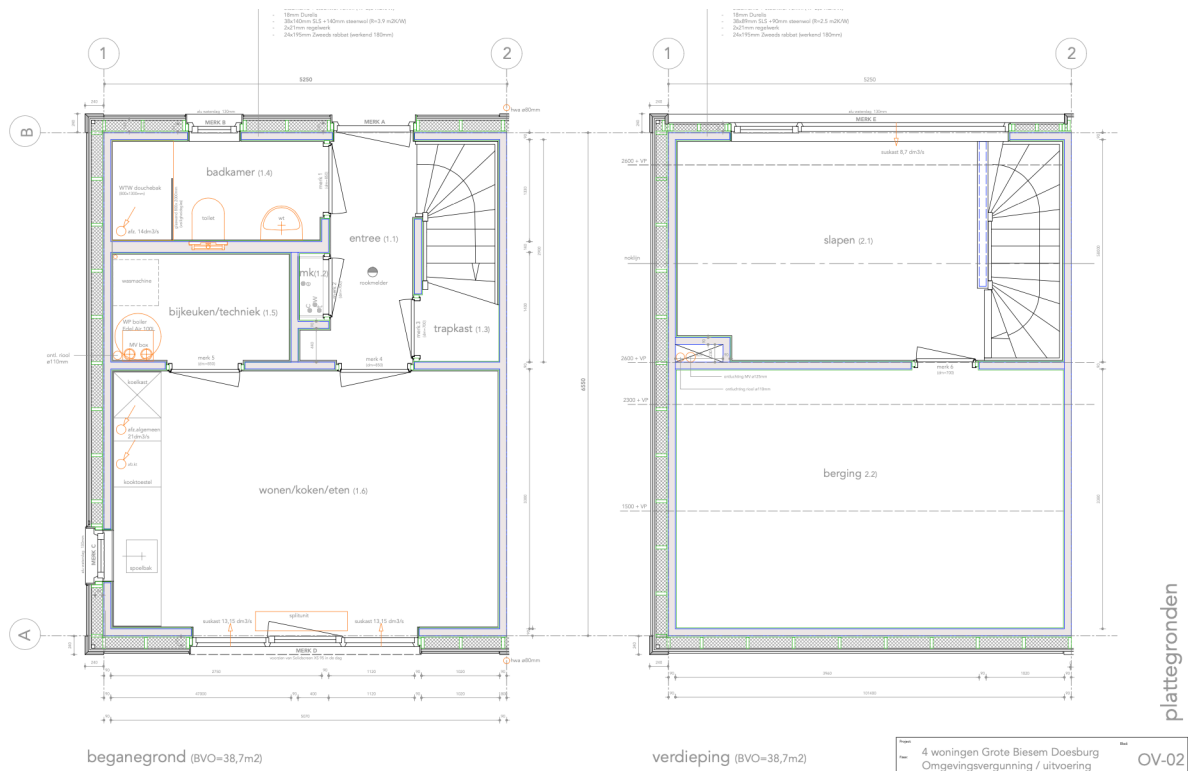
- woningpeil conform opgaaf gemeente
- riolering conform tekening en berekening installateur

Project:	4 woningen Grote Biesem Doesburg		Stad:	OV-01
Titel:	Omgevingsvergunning / uitvoering			
Aanvraag:	Hestia HSB Vastgoed	Uitvoert:	aanvraag: 14-09-2023 15-09-2023	
	het HSB 40, 6931 KD Westervoort	1:100		
ANW architect- en adviseurbureau, Lodewijkstr. 6, 7141 ZH Groenlo				

Plattegronden van het project



Aanzichten van het project



Plattegronden van de woningen

3 UITVOERBAARHEID

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke onderbouwingen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenumen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een ruimtelijke onderbouwing dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Toetsing

Met voorliggend project wordt de realisatie van vier starterswoningen in de bebouwde kom van Doesburg mogelijk gemaakt. Op basis van vaste jurisprudentie worden ontwikkelingen waarin wordt voorzien in minder dan 12 woningen niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder beschouwd. Een nadere toetsing aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk.

Daarom, ten overvloede, wordt opgemerkt dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling is vastgelegd in het relevant beleid van de gemeente Doesburg en draagt bij aan een (be) leefbare stad en voorziet hiermee in een actuele behoefte. Het project voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Toetsing

Artikel 2.2 van de omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk kan maken indien deze passen in een vastgestelde regionale woonagenda. Zoals hiervoor is beschreven in paragraaf 3.2.4 passen de nieuwe woningen binnen de 'Liemerse Woonagenda'.

De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen verder geen specifieke eisen aan voorliggende locatie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.2.3 Regionaal beleid

Kwantitatieve woningbouwbehoefte

Regionale woningmarktanalyse Regio Arnhem – Nijmegen (de woondeal)

De regio heeft te maken met een autonome groeiopgave, een bestaand woningtekort en kent een hoge binnenkomende migratie vanuit binnen- en buitenland door haar positie als aantrekkelijke regio met hoogwaardige kennisinstellingen. Met name de factor migratie is op de langere termijn onzeker en is afhankelijk van ontwikkelingen in de economische conjunctuur en de bereikbaarheid van de regio. Naast de migratie bestaat de huishoudensgroei voor het grootste deel uit kleine (één- en tweepersoons) huishoudens door vergrijzing en vergroening (jongeren en studenten).

De bouwopgave bestaat enerzijds uit het terugbrengen van het woningtekort en daarnaast uit het bouwen voor de toename in de woningbehoefte als gevolg van de verwachte huishoudensgroei.

De woningbehoefte in de regio Arnhem-Nijmegen is – op basis van de meest recente onderzoeken en het streven het totale woningtekort terug te dringen tot 2% per 2030 - als volgt vastgesteld:

Tijdsperiode	Woningbehoefte (in aantallen nieuwe woningen)
2020-2030	35.000
2030-2040	15.000-25.000
Totaal 2020-2040	50.000-60.000

Het Rijk, de provincie Gelderland, de gemeenten Arnhem en Nijmegen en de overige regiogemeenten hebben in maart 2020 afspraken gemaakt om samen snel meer woningen te bouwen. Dit is vastgelegd in de Woondeal regio Arnhem – Nijmegen. De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Tot 2025 moeten er 20.000 woningen worden gerealiseerd, dat zijn er 5.000 meer dan eerder gepland. 50% van de woningen moet in het betaalbare segment vallen.

Het groeiperspectief en de kwantitatieve en kwalitatieve opgave verschilt echter binnen de regio (naar gemeenten en zeker naar kernen). Naar verwachting zal het grootste deel van de woningbouwopgave door de steden Arnhem en Nijmegen worden opgevangen, maar er is ook naar de mogelijkheden van de overige gemeenten gekeken. De gemaakte afspraken over de groei en bouwopgave doen daarmee recht aan de differentiatie in de regio. Binnenstedelijke/binnendorpse verdichting en transformatie geeft het beste invulling aan de ambities met betrekking tot het groene profiel en de circulaire regio. Tegelijkertijd is ook gekeken naar een (beperkt) aantal uitbreidingslocaties.

Woningbouw in de Liemerse gemeenten

Voor de Liemers totaal gaat het in de periode 2020 tot en met 2025 om circa 2.500 woningen en in de periode erna tot en met 2030 om nog eens 1.500 woningen. De daarop volgende tien jaar zou – volgens de huidige inzichten een jaarproductie van 50 volstaan. De woningvraag in de Liemers

concentreert zich met name in de kernen langs de A12. Hoe dichterbij Arnhem hoe groter namelijk de extra woningvraag uit Arnhem op de Liemers zal zijn. Er komen grote woningbouwlocaties in de kernen langs de A12 en langs de spoorlijn Westervoort- Duiven-Zevenaar-Didam. Ook in 's-Heerenberg zal –naar verwachting – fors worden bijgebouwd.

Voor de Liemers in z'n geheel zal ten opzichte van 2017 het accent sterk komen te liggen op het wegwerken van de oplopende woningtekorten voor de middeninkomensgroepen. Er wordt een beperkte uitbreidingsbehoefte voorzien in de sociale huur.

In Doesburg met van oudsher veel sociale huurwoningen zal het accent de komende jaren eveneens veel minder komen te liggen op sociale huur. Voor dit moment zijn alleen sociale huurappartementen gepland op locatie Halve Maanweg. Alle overige toevoegingen worden gerealiseerd in de koopsector en –waar mogelijk- een deel ervan in de duurdere huur.

Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025

Met de Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025 kunnen met initiatiefnemers weer actuele afspraken over woningbouw worden gemaakt. Het betreft hier een actualisering van de Woonagenda 2017-2027 waar nog sprake was van een limitatief aantal toe te voegen woningen per gemeente. De woningbouwafspraken uit de vorige agenda waren gebaseerd op een eerdere veronderstelde afnemende vraag naar woningen. Er zou in sommige gemeenten zelfs sprake zijn van krimp. De prognoses uit 2019 laten voor de Liemers in z'n geheel tot tenminste 2040 een huishoudensgroei zien.

In Doesburg, gelegen aan de buitengrens van de stadsregio, is de vraag naar woningen een stuk minder dan in de andere Liemerse gemeenten, maar voldoende om potentiële woningbouwlocaties tot ontwikkeling te brengen. Het gaat hier dan met name over inbreidings- en transformatielocaties, zoals benoemd in de woonvisie. Voor de komende jaren is er potentieel ruimte om circa 220 woningen toe te voegen

Toets kwantitatieve woningbehoefte

Uit het meest recente woningmarktonderzoek blijkt dat er in de subregio Liemers een behoefte is aan 4.000 nieuwe woningen in de periode tot 2030. Daarvan kunnen 220 woningen op potentiële ontwikkelingslocaties in Doesburg gerealiseerd worden. Het project past in de kwantitatieve woningbehoefte.

Toets kwalitatieve woningbouwbehoefte

Naast de vraag of het plan past in de kwantitatieve behoefte, is het ook van belang dat gebouwd wordt voor de juiste doelgroep, het type en de prijsklasse waar behoefte aan is. Omdat het project voorziet in starterswoningen, wordt hieronder vooral op de behoefte aan dit soort woningen.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Regionale woonagenda

De samenwerkende gemeenten Doesburg, Duiven, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben op 3 oktober 2017 de 'Liemerse Woonagenda 2017-2027' vastgesteld.

In de Woonagenda voor de Liemers zijn de gemeenschappelijke behoefte en doelstellingen met betrekking tot het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod geformuleerd. De doelstellingen worden concreter gemaakt in zeven uitgangspunten:

1. Meer en meer nadruk op transformatie;

2. Prioriteit bij inbreiding en afbouwen van de capaciteit op uitleglocaties;
3. Inzetten op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad;
4. Inzetten op flexibiliteit en kleinschalige invullingen;
5. Maatwerk per kern bij het aanvullend woningaanbod;
6. Inspelen op veranderingen met flexibel en tijdelijk woningaanbod;
7. Ruimte bieden aan goede woningbouwplannen.

De regionale woonagenda is geactualiseerd in de 'Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025'. Bovengenoemde uitgangspunten zijn nog steeds relevant, maar op een aantal punten vindt een accentverschuiving plaats. Er moet sterker worden ingezet op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief). De vraag naar woningen blijkt veel groter dan eerder was voorzien. Er wordt daarom afgestapt van harde afspraken over gelimiteerde woningbouw aantallen en ingezet op een versnelling van de woningbouwplannen.

Structuurvisie Doesburg 2030

In de Structuurvisie 'Doesburg 2030' zet Doesburg de koers uit voor de toekomst. De hoofdstructuur van Doesburg ligt vast, maar nieuwe initiatieven borrelen op en op diverse plekken zijn ontwikkelingen gaande.

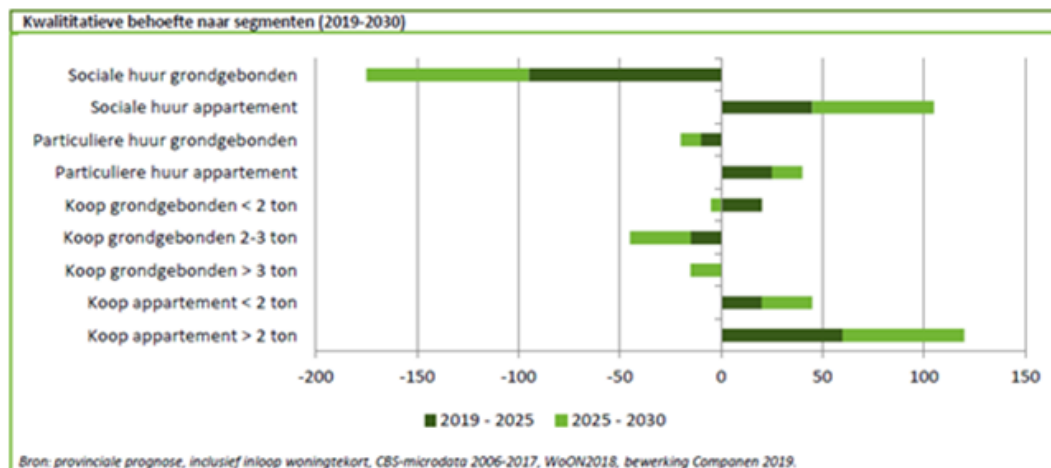
Nieuwbouw Beinum West

Realisering van nieuwbouwwijk met eengezinswoningen, variërend van sociale huur tot vrije sectorbouw en realisering van een erf aan De Brink met wonen al dan niet in combinatie met andere functies.

Door aanpassing en vernieuwing van woningen is Beinum in de toekomst een woonwijk voor jong en oud. Veel van de bewoners van nu kunnen daardoor in de wijk blijven wonen en ook is de wijk nog steeds aantrekkelijk voor gezinnen, alleenwonenden en stellen. Zorg voor elkaar en voor de wijk staat hoog in het vaandel. Niet alleen de bebouwing is vernieuwd, dit geldt ook voor de openbare ruimte en de erfgrenzen met bijvoorbeeld schuttingen die daar in het zicht staan. In alles is sprake van herstructurering 3.0: verduurzaming van zowel de woning als de woonomgeving.

Woonvisie Doesburg 2017-2022

In de Woonvisie Doesburg 2017-2022 zijn de prioriteiten voor het lokale woonbeleid vastgelegd. De bevolking van Doesburg vergrijst en ontgroent (meer ouderen en minder jongeren). Het project gaat uit van het realiseren van vier starterswoningen. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag naar grondgebonden koopwoningen tot € 200.000,- zoals recent onderzocht in het WoON 2018, en voor Doesburg weergegeven in de hierna volgende staafdiagram.



Duurzame stedenbouw

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Kansen

Bij de herinrichting en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

In de Routekaart Energieneutraal Doesburg heeft de gemeente haar ambities uitgesproken. Doesburg wil in 2050 energieneutraal zijn. De routekaart is een langetermijnvisie tot 2050, met een uitvoeringsagenda tot en met 2022, en gaat in op de volgende thema's:

- energiebesparing
- gebruik van duurzame energiebronnen
- mobiliteit
- transformatie van gemeentelijk vastgoed naar energieneutraal.

Toetsing

Het project wordt beoordeeld aan de eisen die in het Bouwbesluit zijn gestelde. De woningen worden gasloos gebouwd volgens het NOM-ready principe (nul-op-de-meter). Het project wordt voor verwarming voorzien van airco installatie.

Het hemelwater dat in het projectgebied terecht komt, wordt afgekoppeld en gescheiden afgevoerd. Voor de aanplant van groen wordt gekozen voor inheemse boom- en plantensoorten.

3.3 Conclusie beleid

Het project is in overeenstemming met het beleid van Rijk, Provincie Gelderland en de gemeente Doesburg.

3.4.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het projectgebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het projectgebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Toetsing

Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit en grondwaterkwaliteit in overeenstemming zijn met het beoogd gebruik, is door Econsultancy eerst een verkennend- en daarna een (actualiserend) verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen hiervan zijn neergelegd in rapport nummer 8168001.001 en 13736.001 welke als bijlage bij deze onderbouwing zijn gevoegd.

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat er sprake is van overschrijdingen van de achtergrondwaarde in de grond. Uit de analyseresultaten van het nader onderzoek blijkt dat in de bovengrond van het gehele terrein (perceel 3433 en 3432 – deellocaties A en B) geen gehalten aan PFAS parameters zijn aangetoond boven de landelijke normen voor kwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur' uit het Tijdelijk Handelingskader PFAS. In de boven- en ondergrond van het perceel 3432 (deellocatie B) zijn analytisch verder geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. De aangetoonde lichte verhoging aan barium is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater en wordt derhalve niet als een verontreiniging beschouwd.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

3.4.2 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Nota Geluidsbeleid gemeente Doesburg

De gemeente Doesburg heeft in de Nota Geluidsbeleid gemeentelijk geluidbeleid geformuleerd. Dit beleid geeft de mogelijkheid om een per gebied passende geluidskwaliteit te realiseren. Daarvoor zijn zeven gebiedstypen benoemd met verschillende ambities. Als niet aan de ambitiewaarde kan worden voldaan, kunnen mits goed gemotiveerd hogere maximale geluidsniveaus worden vergund (bovengrens). Het projectgebied ligt binnen het gebiedstype 'Woongebieden in Doesburg'. Voor wegverkeerslawaaï geldt een ambitie en een bovengrens van respectievelijk 43 en 53 dB voor nieuwbouw.

Toetsing

Voor het project is akoestisch onderzoek verricht door De Milieuadviseur. De bevindingen zijn neergelegd in rapport Akoestisch onderzoek wegverkeer Grote Biesem, rapportnummer 200067 welke als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd. De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Provinciale Weg (N338), bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh, op de niet dove gevels.

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de bovengrens van 53 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid en de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh. De westgevel van alle woningen is een geluidsluwe gevel (gevel met een geluidsbelasting waarbij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB). De conclusie is dat bij de vier nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden, door de geluidhinder afkomstig van het Provinciale Weg (N338). Voor de realisatie van de woningen moet voor de vier woningen een hogere grenswaarde worden verleend door de gemeente Doesburg. Hierom is bij de aanvraag voor omgevingsvergunning door aanvrager verzocht.

3.4.3 Milieuzonering

Algemeen

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Toetsing

Op een afstand van 200 meter ligt een agrarisch bedrijf aan de Parallelweg 10 in Doesburg. Op een afstand van 140 meter ligt een timmerbedrijf aan het Klooster 16 in Angerlo. Deze afstanden

bedragen meer dan de richtafstanden die voor het grondgebonden agrarisch bedrijf en het timmerbedrijf gelden. Voor het grondgebonden agrarisch bedrijf geldt bovendien dat er woningen zijn bestemd op korter afstand dan de afstand tot het projectgebied.

Voor naastgelegen woonzorgcentrum geldt een richtafstand van 30 meter in verband met geluid. Deze is in een gemengd gebied (in de omgeving komen bestemmingen Wonen, Maatschappelijk, Agrarisch, Groen en Verkeer voor) met een stap te verlagen tot 10 meter. Gemeten van gevel tot gevel is de afstand tussen het centrum en de nieuwe woningen ongeveer 30 meter. In dit gebied wordt een groenblijvende haag van 1.20 meter hoogte aangebracht.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

3.4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het projectgebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Toetsing

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.

Hieruit is op te maken dat op circa 870 meter van het plangebied risicovol transport over de Rijn plaatsvindt en er op circa 1000 meter een buisleiding ligt. Gezien de grote afstand tot deze transportroutes voor gevaarlijke stoffen, vormen deze geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig, die een negatief effect kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het projectgebied.

3.4.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Het project betreft het realiseren vier staterswoningen en betreft daarmee een geurgevoelig object. De afstand tot het agrarisch bedrijf aan de Parallelweg 10 in Doesburg bedraagt 180 meter. Dit is voldoende afstand om op basis van de Wgv te kunnen stellen dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

3.4.6 Spuitzone

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad beoordelen of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Een afstand van 50 meter tussen gevoelige objecten en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, wordt in het algemeen niet onredelijk geacht. Dit neemt niet weg dat de raad een kortere afstand in een bepaalde situatie toereikend kan achten om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Aan de zuidkant van het projectgebied ligt op een afstand van circa 45 meter vanaf de woningen een bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming kan gebruik worden gemaakt van bestrijdingsmiddelen.

Toetsing

Het project betreft het realiseren vier staterswoningen. Aan de zuidzijde worden bergingen met een hoogte oplopend van 2,38 meter tot 2,94 meter gerealiseerd. De afstand tot de bestemming agrarisch en de bufferende werking van de bergingen zorgt ervoor dat de invloed van eventueel gebruik van toegestane bestrijdingsmiddelen niet zodanig zal zijn dat moet worden geoordeeld dat het project voor wat betreft de spuitzone niet uitvoerbaar is. Er is voldoende afstand en voldoende bufferende werking vanuit de bergingen om te kunnen oordelen dat een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

3.4.7 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5})

en stikstofdioxide (NO₂). Voor PM₁₀ en NO_x bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³, voor PM_{2,5} bedraagt deze 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Toetsing

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het meest nabij gelegen rekenpunt aan de N338 ter hoogte van projectgebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m ³)	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 20 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Met het project worden 4 woningen gerealiseerd. Voor woningen geldt in beginsel dat projecten met minder dan 1.500 woningen niet meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm, en daarmee niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van luchtkwaliteit. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3% ofwel 1.500 woningen). Geconcludeerd wordt dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

3.4.8 Stikstof

Door BJZ is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd voor dit ruimtelijke onderbouwing. Doel van het onderzoek is de eventuele negatieve effecten van het plan op Natura 2000- gebieden in kaart te brengen. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van toename van stikstofdepositie. De onderzoeken naar realisatiefase en gebruiksfase alsmede een beschouwing hierop zijn als bijlage bij de onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.4.9 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd: vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd. schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

1. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
2. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Toetsing

Beleid waterschap Rijn en IJssel

Voor dit project is het beleid van Waterschap Rijn en IJssel mede van belang. Waterschap Rijn en IJssel beschrijft in het Waterbeheerplan 2016-2021 het beleid voor alle taakgebieden van het waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak het waterschap deze doelen wil bereiken. Het waterschap heeft de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie januari 2012) ontworpen waarmee kan worden bepaald voor welke plannen en in welke mate het waterschap betrokken dient te worden bij het opstellen van een waterparagraaf.

Bij plannen met een verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in de nieuwe situatie hoeft geen berging gerealiseerd te worden. Bij plannen met een toename van het verhard oppervlak > 500 m² dient rekening gehouden te worden met een maatgevende bui van 40 mm per uur. Hiervoor kan de volgende berekening worden gehanteerd, waarin de factor 0,04 m een maatgevende bui van 40 mm per uur vertegenwoordigt:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlakte (in m²) * 0,04.

Voor stedelijke gebieden is het beleid van het waterschap erop gericht zoveel mogelijk schoon verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. Dit kan door het hemelwater te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater. Het water afkomstig van bijvoorbeeld de daken van woningen kan op de kavel zelf infiltreren of via de openbare ruimte afgevoerd worden naar een infiltratie voorziening of open water.

Watertoetstabel

Aan de hand van de handleiding van het waterschap is het aspect water in het voorliggende plan meegenomen. In de volgende tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit*
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het projectgebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	1. Nee	2
	2. Ligt het projectgebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	2. Nee	2

Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m³/ uur? 2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	1. Nee 2. Nee 3. Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m²? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee	2 1 1 1
Oppervlaktewater - kwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	1. Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het projectgebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee	1 1 1 1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	1. Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Nee 2. Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee	1 1

Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het projectgebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het projectgebied zich in een Natura 2000-gebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in een TOP-gebied?	1. Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	1. Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	1. Nee	1

Door de nieuwbouw en herinrichting van het terrein neemt het verhard oppervlakte met ca. 165 m² toe. Er is geen compensatie van de waterberging nodig. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

3.4.10 Flora en fauna

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de

mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Quickscan

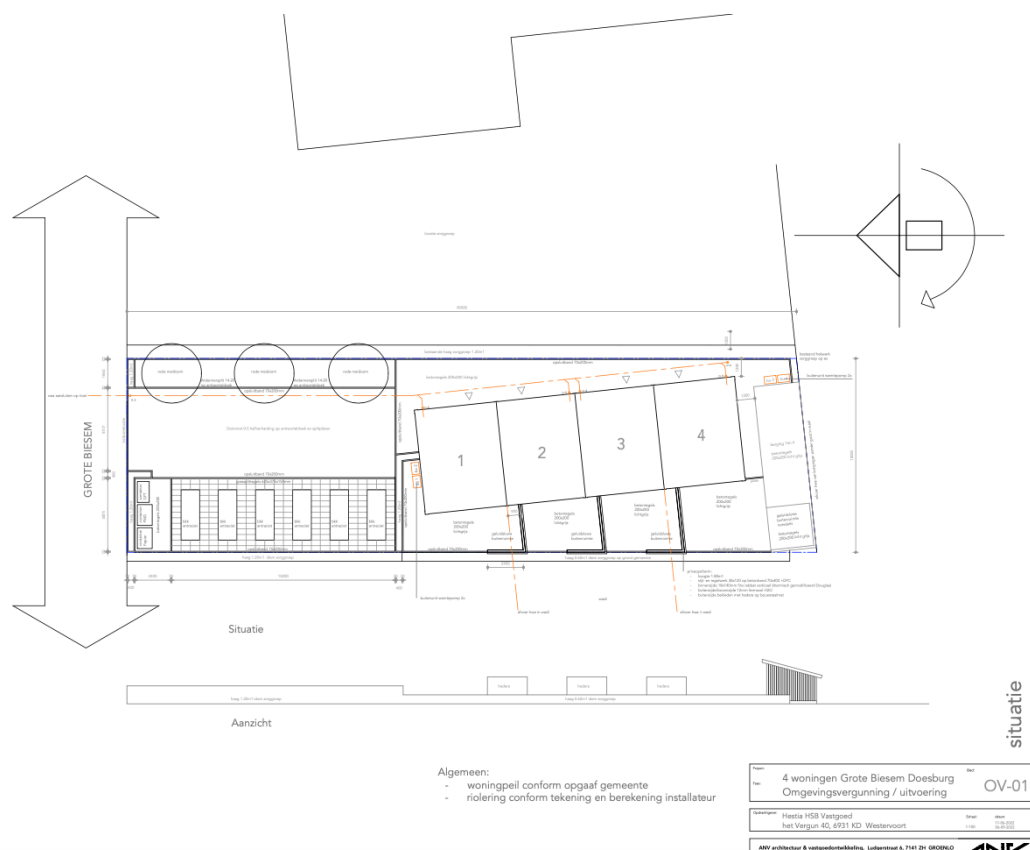
EcoTierra- ecologisch adviesbureau heeft op het onbebouwd terrein ten zuiden van de Grote Biesem te Doesburg een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). De bevindingen hiervan zijn neergelegd in rapport Q2021-007 welke als bijlage bij deze onderbouwing gaat. De quickscan is gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Het veldbezoek heeft op 14 januari 2021 plaatsgevonden. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Het projectgebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk en er is in Gelderland geen externe werking van toepassing is. Verdere toetsing aan het GNN wordt niet noodzakelijk geacht;
- Directe, significante verstoring bij een Natura2000-gebied (Wnb-Natura2000-soorten) wordt op basis van de quickscan niet verwacht;
- Er zijn geen gevolgen aangaande het onderdeel Wnb- houtopstanden;
- Er zijn geen nadelige gevolgen aangaande streng en strikt beschermde soorten of hun beschermde verblijfplaats (Wnb-soorten). Een ontheffing is niet noodzakelijk. Er hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing is.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In het project worden 4 starterswoningen gerealiseerd. Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de Grote Biesem.



Project met 6 parkeerplaatsen

De te realiseren woningen brengen een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Doesburg (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In de CROW wordt de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. In voorliggend geval wordt voor de nieuwe woning in het projectgebied uitgegaan van twee functies 'koop, huis, tussen/hoek' en 'koop, appartement, midden'.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat per woning een verkeersgeneratie van 7,4 autobewegingen per etmaal. Dit levert voor het project afgerond 30 autobewegingen per weekdaggemiddelde op. Hiervoor wordt een toegang aangelegd. De extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan kunnen via de Grote Biesem zonder problemen verwerkt worden. De nieuwe toegang leidt tot 6 hele parkeerplekken. Dit is in overeenstemming met de 1,6 parkeerplek voor sociale huurwoningen en/of goedkope woningen in de 'rest bebouwde kom' zoals deze op basis van het Parapluplan parkeren gelden. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling in het projectgebied.

3.4.12 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Toetsing

Cultuurhistorie

In het projectgebied is geen monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig.

Archeologie

Het projectgebied is in het bestemmingsplan 'Archeologie Doesburg 2009' aangeduid als een gebied met een bekende hoge archeologische waarde. Er is door Econsultancy in 2020 een archeologisch veldonderzoek Bouwgrond Grote Biesem uitgevoerd. De bevindingen hiervan zijn neergelegd in onderzoeksnummer 13736.002 welke als bijlage bij deze onderbouwing zijn gevoegd.

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek blijkt dat in de boringen op een diepte van 320 cm -mv lichtbruingrijs, zwak grindig zand aanwezig is, vlechtende rivierafzettingen van de Formatie van Kreftenheye. Bovenop de Formatie van Kreftenheye, op een diepte tussen gemiddeld 230 en 315 cm -mv, is een kleilaag aanwezig. Deze oranjegrijs sterk zandige kalkloze klei staat bekend om de Laag van Wijchen. De laag varieert per boring qua dikte tussen circa 20 en 45 cm. Boven de Laag van Wijchen zijn rivierduinafzettingen aangetroffen, bestaande uit lichtgrijs, matig fijn tot matig grof zand. Hierboven bevindt zich een 10 tot 50 cm dik, antropogeen pakket met hierin resten van de voormalige boerderij. De bovenste 50 cm -mv is recentelijk verstoord.

Tijdens het booronderzoek is het opgeboorde materiaal gezeefd terwijl er gekeken is op aanwezigheid van archeologische materiaal. In de eerste 30 cm zijn enkele fijne recente resten van baksteenpuin aangetroffen. In boring 4 werd op 120 cm -mv een rode laag aangetroffen, een restant van de gesloopte boerderij die in het plangebied heeft gestaan. In deze laag werden veel stukjes baksteenresten aangetroffen tussen het opgeboorde materiaal. Daarnaast werd in boringen 2, 3, 4, 6, 8 en 9 een oude bouwvoor ten tijde van de voormalige boerderij aangetroffen. In deze laag werden enkele

baksteenresten, dakpanresten en een stukje prehistorisch aardewerk aangetroffen. In de overige boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Het projectgebied bevindt zich midden in een oude opgravingsput van de gemeente Zutphen. Het aan- getroffen vondstmateriaal is dus vermoedelijk restmateriaal wat is achtergebleven na de opgraving. Feit is dat de vindplaats al geheel onderzocht, gedocumenteerd en afgewerkt is tijdens de opgraving. Er zullen zich daarom geen archeologische vindplaatsen meer in het plangebied bevinden. Het project is voor wat betreft archeologie uitvoerbaar.

3.4.13 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat voor elk project dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., ook als de genoemde indicatieve drempelwaarden niet worden overschreden, het bevoegd gezag dient te beoordelen of er een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Dit besluit dient expliciet te zijn genomen voordat de ruimtelijke onderbouwingprocedure wordt voortgezet.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen betreft. Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.- beoordelingsprocedure noodzakelijk is.

Het initiatief betreft de realisering van 4 staterswoningen. Het projectgebied meet minder dan 500 m². Dit betekent dus dat de bovengenoemde (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden worden, waardoor kan worden volstaan met het uitvoeren een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

In het kader van voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft een beoordeling aan verschillende ruimtelijke thema's plaatsgevonden en hieruit blijkt dat het project slechts beperkte milieueffecten heeft. Het bevoegd gezag kan op basis hiervan worden voorgesteld om te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

4 ECONOMISCHE- EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro is opgenomen dat een gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Uitzondering daarop vormt de situatie waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

De gronden die het projectgebied vormen zijn komen in eigendom bij initiatiefnemer. De kosten voor de planontwikkeling zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met hem sluit de gemeente Doesburg eveneens een planschadeverhaalsovereenkomst af. Voor het plan bestaat voor de gemeente Doesburg geen risico. Er geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden en aanliggende grondgebruik over zijn initiatief geïnformeerd.

Het bevoegd gezag kan het ontwerp besluit gedurende zes weken voor eenieder ter inzage leggen. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen kenbaar worden gemaakt. Hierna wordt het bevoegd gezag in de gelegenheid gesteld een beslissing te nemen op de aanvraag.

Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
2. Nader Bodemonderzoek (uitgevoerd i.o.v. bevoegd gezag)
3. Quicksan Flora en Fauna
4. Aeriusberekening met bijlagen
5. Akoestisch onderzoek
6. Archeologisch onderzoek