

Rijksweg 288 te Gaanderen

Bijlagenboek behorende bij motivatie voor het
wijzigen van het omgevingsplan

Gemeente Doetinchem

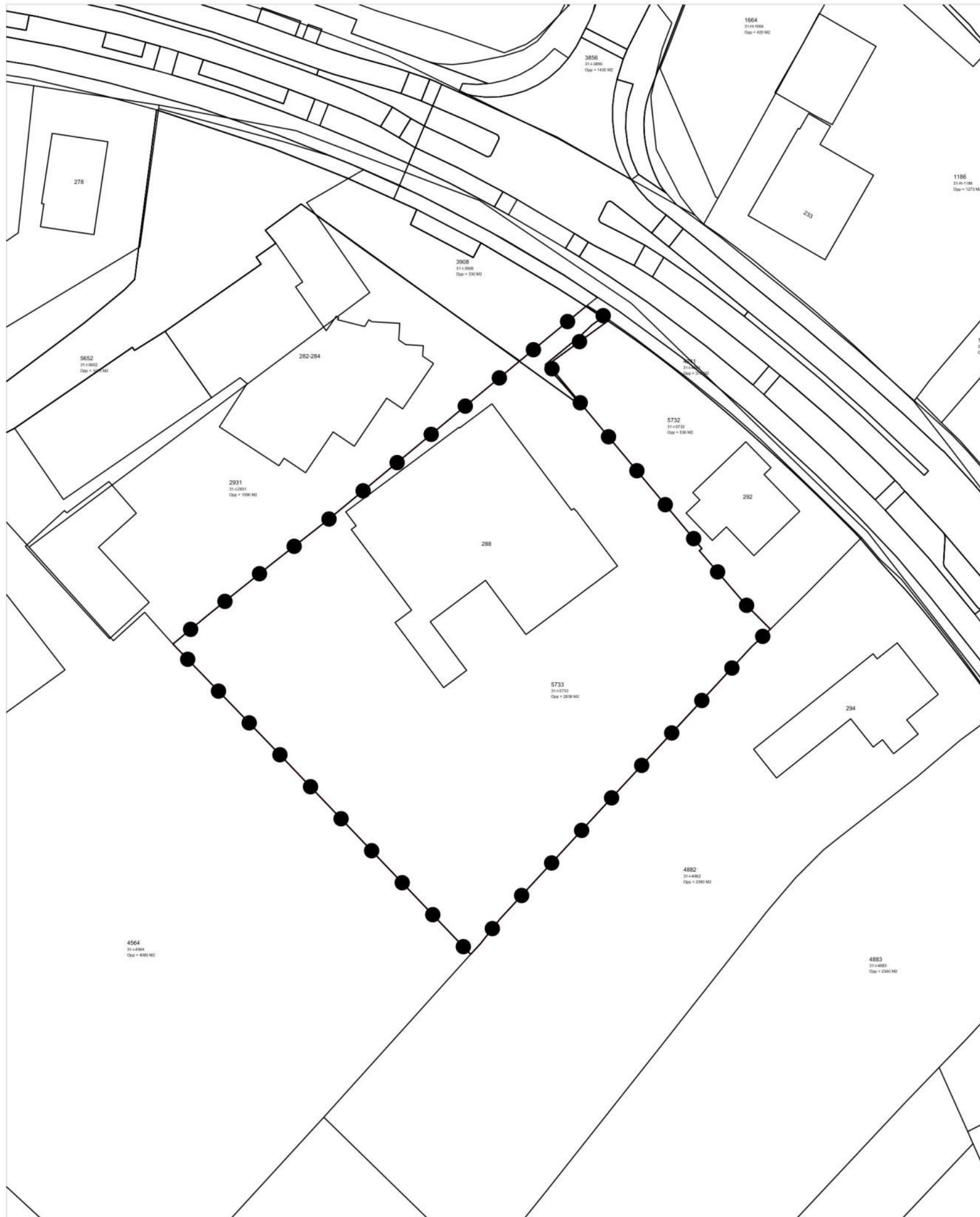


Bijlagen bij motivering

Bijlage 1	Kaart besluitgebied
Bijlage 2	Inrichtingsplan
Bijlage 3	Principebesluit
Bijlage 4	Verslag participatieavond
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 8	AERIUS-berekening
Bijlage 9	Bomeninventarisatie
Bijlage 10	Nader onderzoek huismus en gierzwaluw
Bijlage 11	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 12	Bureauonderzoek, Verkennd en Karterend Booronderzoek Archeologie
Bijlage 13	Quickscan water
Bijlage 14	Digitale watertoets
Bijlage 15	Quickscan trillingshinder
Bijlage 16	Project-mer-beoordeling

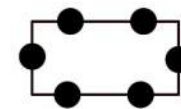
Bijlage 1 Kaart besluitgebied





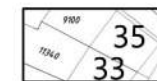
LEGENDA

BESLUITGEBIED



Besluitgebied

VERKLARING



ondergrond

ruimtelijke onderbouwing **Rijksweg 288 te Gaanderen**

schaal : 1 : 500
formaat : A3
projectnummer : 4061.01
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
Identificatiecode : NL.IMRO.

datum : 20-02-2024
datum ondergrond : februari 2024
voorontwerp : -
ontwerp : -
vaststelling : -

gemeente **Doetinchem**



Bijlage 2 Inrichtingsplan





Rijksweg 288, Gaanderen

Inrichtingsplan

 **Italiaander**
BOUWKUNDIG ONTWERPBUREAU

 **boo**

adviseurs voor
leefomgeving

COLOFON

BOO - Buro Ontwerp & Omgeving



Rijksweg 288, Gaanderen

Datum: 1-5-2024

Projectnummer: 4061.01

Formaat: A3

Adres:

Velperweg 157

6824 MB

Arnhem

I: www.ontwerpenomgeving.nl

E: info@ontwerpenomgeving.nl

In samenwerking met:

Italiaander - Bouwkundig Ontwerpbureau



Plangebied

Rijksweg 288, Gaanderen

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg 288 ten oosten van de kern van Gaanderen. Het plangebied heeft een omvang van 2.638m² en is in de huidige situatie bebouwd met een woonhuis en bebouwing van de dansschool Berentsen. Aan de voorzijde van het perceel is een halfverharding aanwezig waarop geparkeerd kan worden. Aan de achterzijde van het perceel is een stukje grasland met bomen en heesterbeplanting. Tussen het plangebied en de Rijksweg en aan weerszijden van het perceel bevinden zich een drietal woningen. Ten zuidwesten van het plangebied zijn weiden gelegen.

De initiatiefnemer Italiaander is voornemens het plangebied te herontwikkelen waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en 10 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit worden grondgebonden woningen in de categorie betaalbare koop.

Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige omgevingsplan, waardoor een wijziging nodig zal zijn. Voor deze wijziging is een uitgewerkt inrichtingsplan noodzakelijk. In dit document wordt ingegaan om de gewenste inrichting inclusief de materialisatie van de openbare ruimte, bomen, erfafscheidingen, beplanting en overige inrichtingselementen.



Plangebied



Inrichtingsplan

Inrit. 4,5m,
uitwisseling
met nr. 292

Nieuwe bomen (zwarte cirkel)

Uitwisseling
met nr. 292

Parkeerkoffer

Woonpad

Bestaande bomen (witte cirkel)

Verlaagd groenvak

Woningen in 2 lagen met kap

Bergingen

Achterpad

Privétuinen

Schaal 1:250



Materialisatie

Betonklinkers

De toegangsweg wordt gerealiseerd in een (beton) klinkerverharding. Er wordt gebruik gemaakt van een licht grijze steen die aansluit op de verharding van de Rijksweg. Om tot aan de Rijksweg een klinkerverharding te realiseren is afstemming met de bewoners van de Rijksweg 284 nodig (de rode lijn op de tekening hiernaast geeft de perceelsgrens weer).



Naar de voordeuren van de woningen wordt dezelfde betonklinker toegepast als bij de toegangsweg. Hiermee wordt een uitloopstrook gecreëerd voor de halfverharding, zodat deze niet de woning in wordt gelopen.

Grasbeton

In het midden van de rijbaan, ter hoogte van de parkeercoffer, wordt grasbeton toegepast. Hierdoor kan het regenwater dat op de rijbaan valt in het midden worden geïnfiltreerd.



Halfverharding

Het parkeren vindt plaats op een semi-waterdoorlatende halfverharding. Ook het pad richting de woningen wordt hierin uitgevoerd.

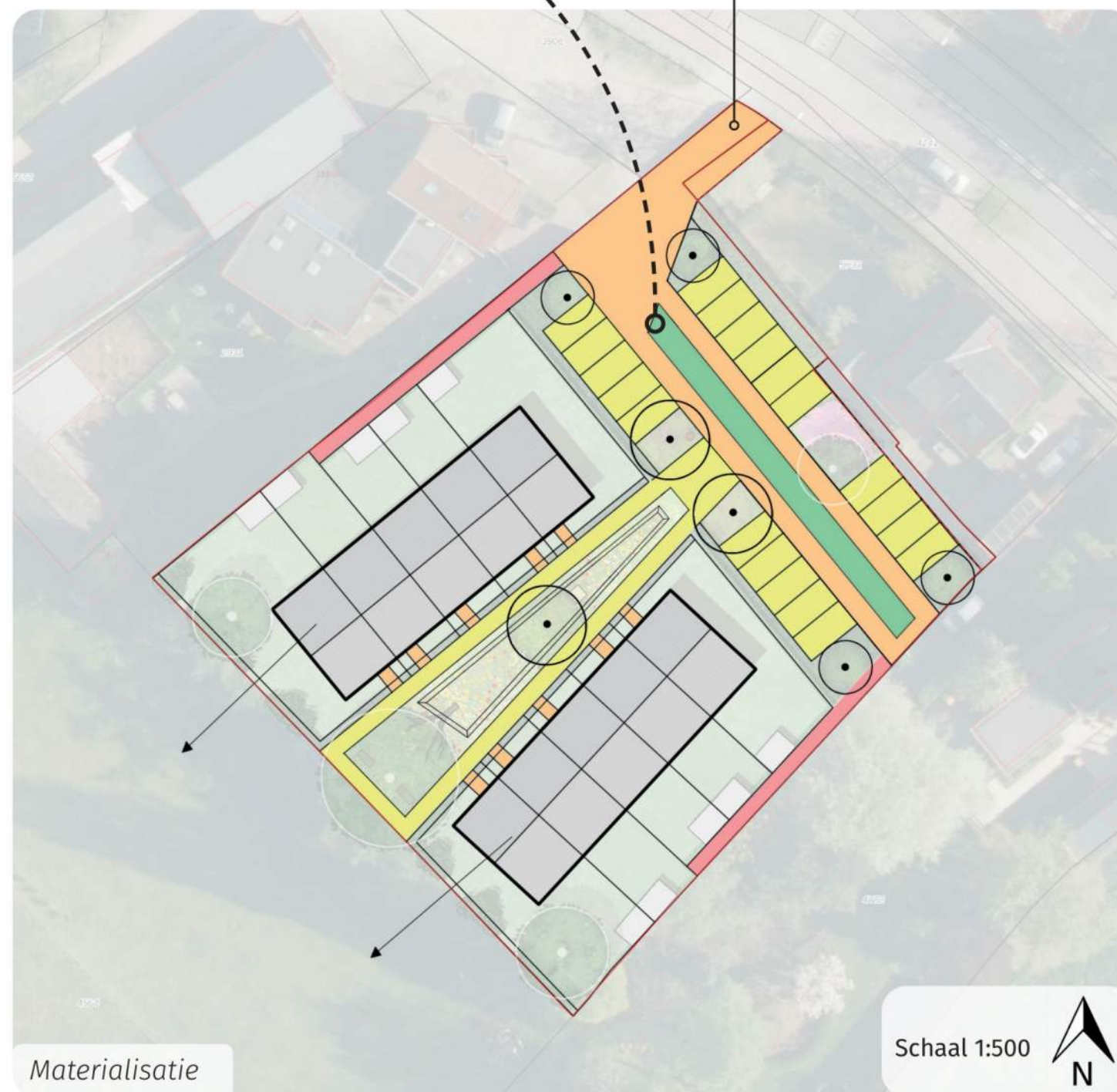


Betontegels

Voor de paden richting de achtertuinen worden grijze betontegels gebruikt. Hierdoor kan er ook met een volle container goed overheen gereden worden.



Inrit min. 4,5m nog nader uit te werken



Materialisatie

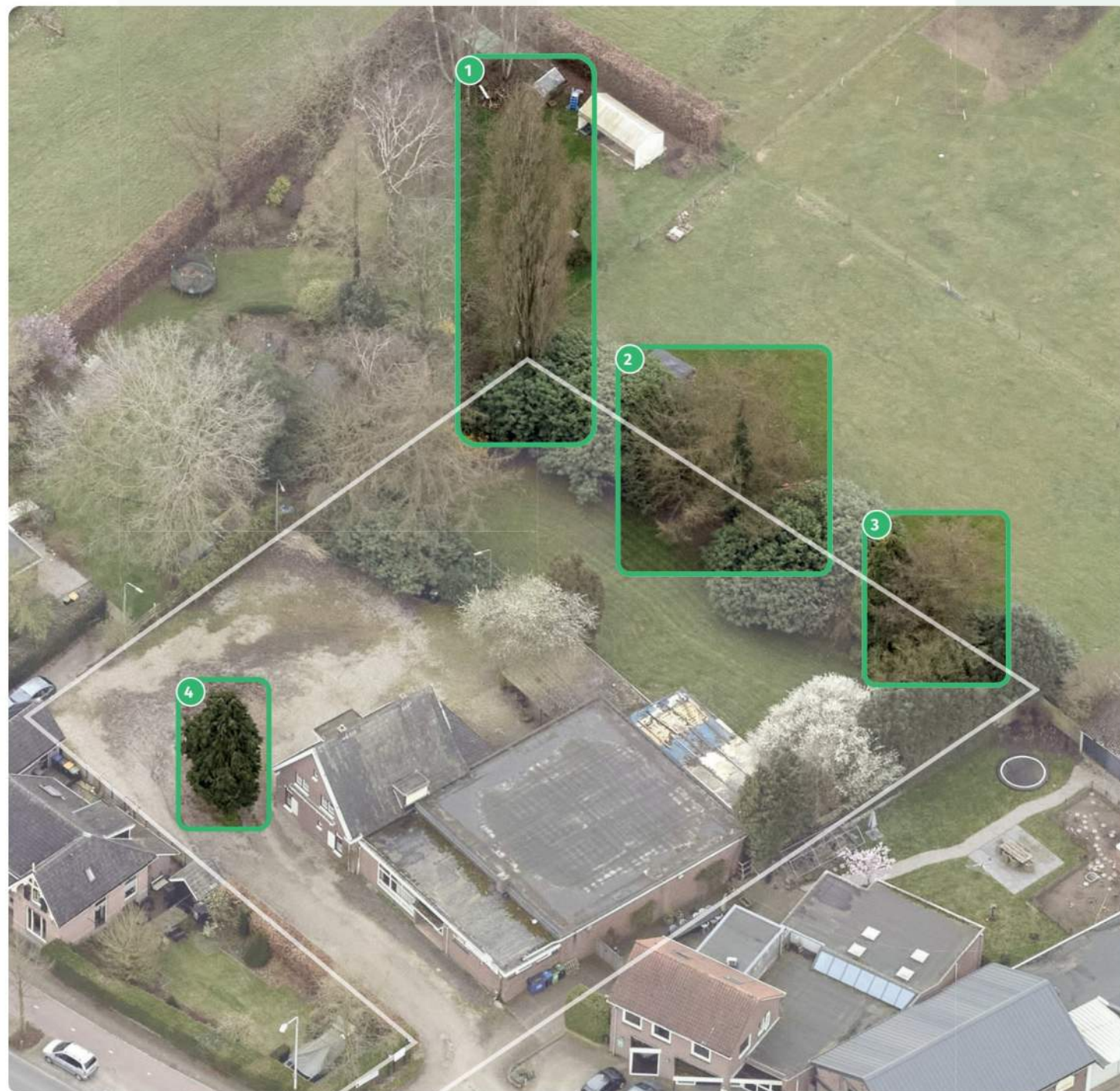
Schaal 1:500



Inrichtingsplan

Bestaande bomen

Op het plangebied zijn 19 bomen aanwezig en deze zijn ingemeten. De bomen verschillen in soort, grootte en kwaliteit. Met de herontwikkeling zal een deel van deze bomen worden gekapt en in het nieuwe plan gecompenseerd worden met nieuwe beplanting. Een viertal bomen zal blijven staan. Op de afbeeldingen hieronder is te zien om welke bomen dit gaat.



Bomen

Schaal 1:500



Nieuwe bomen

Op de hoekpunten van de parkeerkoffer komen in de hagen de volgende kleine bomen (van de derde grootte) te staan:

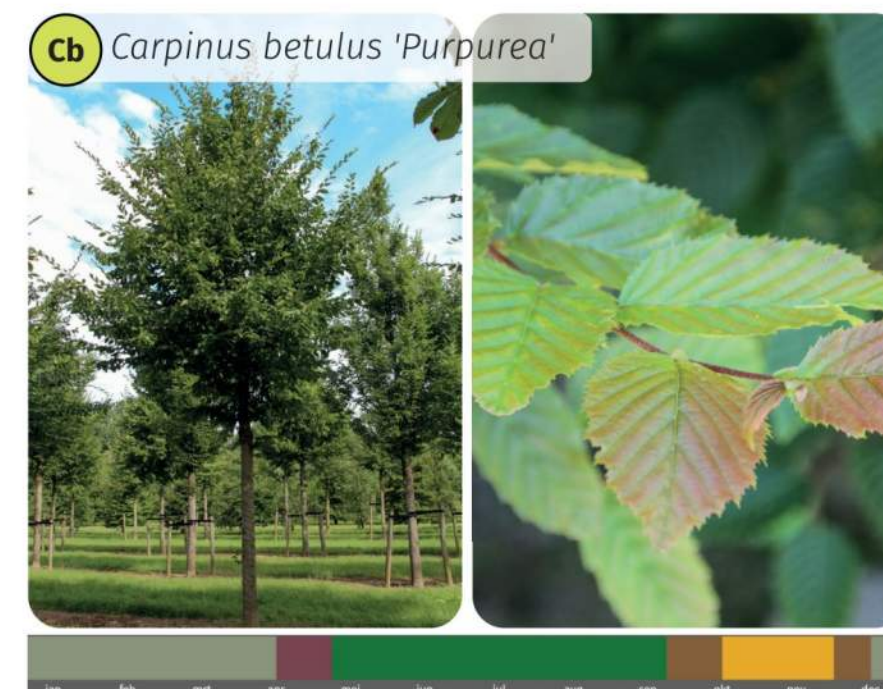
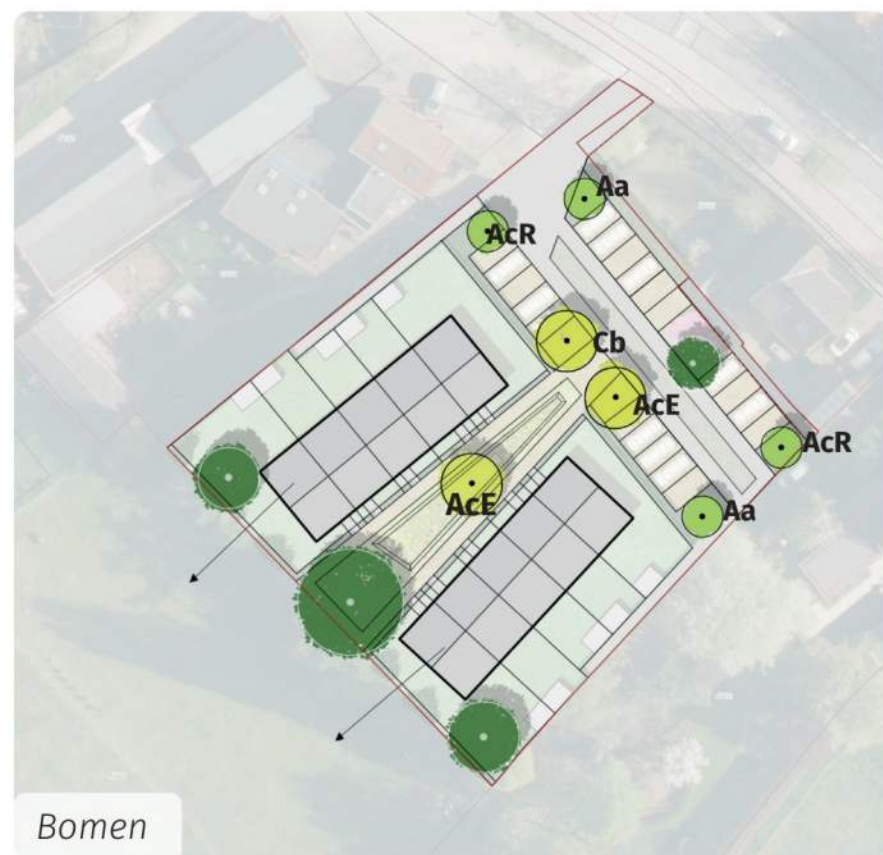
- 2x Acer campestre 'Red Shine' (veldesdoorn)
- 2x Amelanchier arborea 'Robin Hill' (krentenboompje)

Deze hoogstam bomen gedijen goed op deze grondsoort, kunnen zowel in de lichte schaduw als volle zon staan, ze verdragen strooizout, droogte en hitte en zijn geschikt voor (smalle) straten en parkeerplaatsen. Naast een esthetische waarde zijn ze ook waardevol voor bijen, vlinders en vogels.

In het midden van de parkeerkoffer, bij de entree richting de woningen komen de volgende middelgrote bomen (van de tweede grootte) te staan:

- 2x Acer campestre 'Elsrijk' (veldesdoorn)
- 1x Carpinus betulus 'Purpurea' (haagbeuk)

Deze hoogstam bomen gedijen goed op deze grondsoort, kunnen zowel in de lichte schaduw als de volle zon staan, verdragen droogte en hitte en zijn toepasbaar in straten. De Acer campestre 'Elsrijk' verdraagt ook strooizout. Daarnaast zijn deze bomen waardevol voor bijen, vlinders en vogels.



Aanplant: 6 stuks als 16-18 ho.

Beheer op termijn: Jaarlijks opschot en dood hout verwijderen. Eens per 3 jaar begeleiding snoei.

Inrichtingsplan

(Erf)afscheidingsen

Bestaande hagen

Op de perceelsgrens met Rijksweg nr. 292 blijft de bestaande hoge haag behouden.

Lage haag (tot 1m)

Rond de parkeercoffer komt een lage haag om het parkeren groen in te passen.

Soort: *Fagus sylvatica* (beukenhaag).

Verband: enkele rij of driehoeksverband, 7 per m² (90m², 630 stuks).

Aanplant: 40/60cm.

Beheer op termijn: hagen dienen 1-2x jaarlijks geschoren te worden. Afvoeren van het maaisel.

Lage haag (tot 1m)

Aan de voorzijde van de woningen komen groene erfafscheidingsen in de vorm van lage hagen.

Soort: *Carpinus betulus* (haagbeuk).

Verband: enkele rij, 7 per m² (66m², 462 stuks).

Aanplant: 40/60cm.

Beheer op termijn: hagen dienen 1-2x jaarlijks geschoren te worden. Afvoeren van het maaisel.

Hekwerk met klimplanten (1,8m)

Aan de zij- en achterkanten van de tuinen wordt hekwerk met groenblijvende klimplanten geplaatst.

Soort: *Hydrangea anomala petiolaris* (klimhortensia) en *Clematis armandii* (bosrank), *Lonicera henryi* (kamperfoeli).

Verband: enkele rij, 1-3 per m² afhankelijk van soort (99m²).

Aanplant: 40/60cm.

Beheer op termijn: kamperfoeli en bosrank dienen 1x per jaar bijgesnoeid te worden. Afvoeren van het snoeisel. Klimhortensia behoeft vrijwel geen onderhoud.



Beplanting

Schaal 1:500



Beplanting

Vaste planten

In de groenvakken bij de entree richting de woningen wordt een mix van vaste planten geplant.

Soort: bijv. het concept prairie beplanting, zoals 'Fleur Robuste' van Lageschaar.

Verband: wildverband, 5 per m² (65m², 325 stuks).

Beheer op termijn: 1x per jaar maaien en afvoeren. De eerste 2-3 jaren regelmatig wieden, daarna zal er voor onkruid nauwelijks nog plek zijn.



Vaste planten

Heesterbeplanting

Richting de weiland komt een landschappelijke erfafscheiding van heesters. De heesters kunnen zo geplant worden dat er zicht is vanuit de woning de weiland in.

Soort: Corylus avellana (hazelaar), Crataegus monogyna (meidoorn), Viburnum opulus (Gelderse roos), Prunus spinosa (sleedoorn) en Eunoymus europaeus (wilde kardinaalsmuts).

Verband: gemixt in wildverband, 2 per m¹ (ca. 30m¹, ca. 60 stuks).

Aanplant: 60/80cm.

Beheer op termijn: Eens per 6 jaar afzetten of naar eigen gelang snoeien. De haag maximaal 100 boven de grond afzetten.



Corylus avellana



Viburnum opulus



Prunus spinosa



Eunoymus europaeus

Bloem- en kruidenrijk grasmengsel

De groenzone tussen de woningen inclusief het verlaagde groenvak wordt ingezaaid met een bloem- en kruidenrijk grasmengsel.

Soort: bijv. een wadi mengsel, zoals 'W1' van Cruydhoeck.

Verband: n.v.t., 1,5g/m² (190m², 0,285kg)

Beheer op termijn: Het beheer van dit grasmengsel bestaat uit jaarlijks één tot maximaal twee keer maaien en afvoeren van het maaisel. Dit zorgt ervoor dat de kruidensoorten ook overleven in het gras. De eerste jaren kan vaker worden gemaaid en afgevoerd om sneller te versralen.



Bloem- en kruidenrijk grasland



Beplanting

Schaal 1:500



Inrichtingsplan

Overige inrichtingselementen

Bankjes

Onder de bestaande boom, aan het einde van het woonpad, komen 2 banken zonder rugleuning. Dit wordt een fraaie zitplek waar er zowel richting de open weilanden als richting het spelen in het verlaagde groenvak gekeken kan worden.

Insectenhotel

In het bloem- en kruidenrijk grasland wordt een insectenhotel geplaatst.

Natuurlijk speelelement

In het verlaagde groenvak wordt een natuurlijk speelelement geplaatst. Dit kan een klauterboom, stapstronken of -stenen of iets vergelijkbaars zijn. Hiervoor zou ook een te kappen boom gebruikt kunnen worden.

Nestkasten

In of aan de gevels worden faunakasten gehangen voor de huismus, gierwaluw en vleermuis.

- Gierwaluw: de noordelijke en oostelijke gevels worden hiervoor aangeraden. Belangrijk is een vrije aanvliegroute. De kast dient zo hoog mogelijk te worden geplaatst, bij voorkeur onder de dakrand.
- Huismus: de noordelijke en oostelijke gevels worden hiervoor aangeraden. Belangrijk is beschut groen in de buurt, zoals hagen.
- Vleermuis: de kasten kunnen op verschillende windrichtingen aangeboden worden, zodat de vleermuizen keuze hebben bij verschillende weersomstandigheden. De kast dient zo hoog mogelijk te worden geplaatst, maar tenminste op 3m hoogte. Een vrije ruimte onder de kast is van belang voor het in- en uitvliegen.

Brandkraan

Centraal in de parkeerkoffer wordt een brandkraan gemaakt.



Overige inrichtingselementen

Schaal 1:500



Nutstracé en worteldoeken

Nutstracé

De paars gearceerde zone is gereserveerd voor het aan te leggen nutstracé. Deze zone is 2 meter breed.

Worteldoek

Op de blauwe lijn wordt worteldoek aangebracht zodat boomwortels uit het nutstracé niet beschadigen.



Inrichtingsplan

Vergelijking bestaand en nieuw

Bebouwing bestaand:	ca. 608m ²
Bebouwing nieuw:	ca. 572m ² (ca. 524m ² woningen, ca. 72m ² bergingen)
Halfverharding bestaand:	ca. 812m ²
(Half-)verharding nieuw:	ca. 785m ² (ca. 535m ² toegangsweg en paden, ca. 250m ² parkeerplaatsen)
Groen bestaand:	ca. 1.130m ²
Groen nieuw:	ca. 1.260m ² (ca. 220m ² groen rond parkeren, ca. 190m ² groen verlaagd groenvak, ca. 850m ² tuin)





Bijlage 3 Principebesluit



Italiaander Bouwkundig Ingenieursbureau

Grote Huilakker 39

6942 RC DIDAM

verzendsdatum:	2 april 2024	onderwerp:	Rijksweg 288 Gaanderen, functiewijziging dansschool
ons kenmerk:	██████████	uw kenmerk:	--
inlichtingen bij:	██████████████████	uw brief van:	11 december 2023
telefoonnummer:	██████████	bijlage	--

Beste meneer, mevrouw,

Op 11 december 2023 vroeg u een vooroverleg aan. U vraagt of wij mee willen werken aan het plan voor 8 woningen op de locatie van dansschool Berentsen. Wij hebben op 26 maart 2024 een principebesluit genomen. Wij informeren u nu over ons principebesluit.

Wij hebben besloten om in principe mee te willen werken aan uw plan

- 1 Het college heeft besloten om:
In principe medewerking te verlenen aan de functiewijziging van een dansschool naar 8 grondgebonden woningen met een omgevingsplanwijziging onder de volgende voorwaarden:
 1. De grondgebonden woningen te bouwen als betaalbare koopwoningen (categorie 2) met een koopprijs tot € 355.000,-;
 2. Het plan moet voldoen aan het woonmilieu 'dorps wonen' uit de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036';
- 2 Een anterieure overeenkomst op te stellen waarin o.a. nadeelcompensatie, woningbouw categorieën, eventuele plankosten en kosten met betrekking tot het openbare gebied worden vastgelegd;
- 3 Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond de noodzakelijke planologische procedure op te starten;
- 4 Dit principebesluit te laten vervallen als ontwikkelaar niet binnen 12 maanden na dit principebesluit de stukken die nodig zijn aanlevert

We vinden het een goed plan

Uw plan past alleen niet in het geldende omgevingsplan. Wij willen meewerken aan het veranderen van het omgevingsplan om uw plan te kunnen uitvoeren.

U moet een aantal dingen in uw plannen verder uitwerken. In deze brief zullen wij hier verder op ingaan.

Het veranderen van het omgevingsplan is niet zeker. U moet aantonen dat uw plan een goed plan is op die plek. Sommige mensen kunnen het niet eens zijn met het plan. Ze kunnen zienswijzen indienen of in beroep gaan tegen het veranderen van het omgevingsplan.



Uw cliënt beslist of ze verder gaat met het plan

Willen ze verder met het plan? Dan ontvangen we graag een brief waarin wordt gevraagd de planologische procedure te starten. We vragen u dit ons voor 30 april 2024 te laten weten. Als men dat doet, dan moet ook gelijk leges worden betaald voor die procedure.

U kunt uw plannen verder gaan uitwerken

U zult het plan verder moeten uitwerken, voordat wij een procedure kunnen starten. U stelt een Ruimtelijke onderbouwing (ROB) op met de noodzakelijke onderzoeken. Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing en een getekende anterieure overeenkomst starten we de planologische procedure op.

Wij vragen bij de uitwerking van de plannen extra aandacht voor de volgende punten:

- ***U moet de bereikbaarheid voor hulpdiensten aantonen***

De inrit die nu in eigendom is van de dansstudio is vrij smal. Op dit moment wordt echter ook al gebruik gemaakt van het naastgelegen openbare perceel van gemeente Doetinchem om op het eigen perceel te komen. Deze heeft al de functie 'verkeer'. Ook de brandweer stelt echter eisen aan de toegankelijkheid en blusvoorzieningen. In de ROB moet worden onderzocht en aangetoond dat de locatie ook voor hen goed bereikbaar is. Vooralsnog lijkt de toegang tot het perceel te smal. U geeft aan dat deze op eigen terrein 3,47 meter is. Wij hebben een advies opgevraagd bij het VNOG. Onder andere heeft de VNOG aangegeven dat een doorgang van 4,5 m noodzakelijk is. U zult zelf daarvoor een oplossing moeten zoeken aangezien de gemeente geen eigenaar van de gronden naast de doorgang is. Tevens adviseert men om een bluswatervoorziening aan te leggen. Eventuele benodigde aanpassingen aan de toegangsweg of brandblusvoorzieningen komen voor rekening van uw cliënt.

- ***U moet voldoen aan de woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036***

Bij realisatie van minder dan 20 woningen stellen we geen eisen aan de woningbouw categorieën. Wel stellen we eisen aan een aantrekkelijk woonmilieu. Het plan moet voldoen aan het woonmilieu 'dorps wonen' uit de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036'. In de woonvisie zijn daarvoor voorwaarden opgenomen.

- ***U stelt een uitgewerkt inrichtingsplan op***

Op de locatie ligt aan de zuidkant een groensingel met bomen. De bomen willen we zo veel mogelijk behouden. Gevraagd wordt deze bomen in te meten en te waarderen. Ook vragen we aandacht voor de achterpaden voor de nieuwe woningen. Hier zal een groene erfafscheiding richting de burens moeten komen. Gevraagd wordt de uitwerking hiervan in het inrichtingsplan op te nemen.

In het inrichtingsplan beschrijft u het beplantingsplan met soorten en aantallen. In een beheerplan beschrijft u hoe het terrein onderhouden wordt.

Een voorwaarde is de natuurinclusieve inrichting van het perceel. Dat zijn bijvoorbeeld maatregelen als het plaatsen van nestkasten. Daarnaast de keuze voor het type beplanting voor het aantrekken van vogels/vlinders/bijen/insecten. Het aanleggen en in stand houden van de inrichting zal als een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan opgenomen worden.

- ***Ook de Wet natuurbescherming geldt***

Speciale aandacht vragen we voor de Wet natuurbescherming. Alleen een goedgekeurde sloopmelding of sloopvergunning is onvoldoende om met de sloop of verbouw te mogen starten. U moet altijd een ecologisch deskundige vooraf laten beoordelen op eventuele aanwezigheid van beschermde natuurwaarden. We adviseren u vroegtijdig met natuuronderzoek te starten. Onderzoek naar soorten ligt meestal vast in protocollen. Mis

je nu het onderzoek moment, dan kan dat flinke vertraging opleveren. Bijvoorbeeld vleermuisonderzoek loopt van april-okt. Er zijn veelal minimaal 5 onderzoek rondens nodig, verdeeld over het jaar. Dit ligt vast in een vigerend vleermuisprotocol. Stel je mist onderzoek in het voorjaar, dan kun je wel de najaar rondens uitvoeren, maar moet je wachten t/m volgend voorjaar voor de gemiste rondens. De vertraging is daardoor al 6 maanden.

- ***Participatie is belangrijk***

Het is belangrijk om samen met de omgeving een plan te ontwikkelen. Voor een omgevingsplanwijziging is participatie verplicht. We adviseren u zo snel mogelijk dit traject op te starten. In de Ruimtelijke onderbouwing neemt u een verslag of beschrijving van het participatietraject op. Voor het verslag kunnen we u een format aanleveren.

- ***We stellen een anterieure overeenkomst op***

Bij de planologische procedures moeten we instaan voor de economische uitvoerbaarheid. Daarom moeten we samen afspraken maken die we vastleggen in een overeenkomst. De afspraken gaan o.a. over de nieuwe functie, de planologische procedure, nadeelcompensatie, woningbouw categorieën, eventuele plankosten en kosten met betrekking tot het openbare gebied of ontsluiting. Deze overeenkomst sluiten wij met u af voordat wij starten met de planologische procedure.

- ***Planologische procedure***

Er mogen op deze plek geen 8 woningen volgens het geldende omgevingsplan. Een omgevingsplanwijziging is daarom noodzakelijk.

Een omgevingsplanwijziging in gemeente Doetinchem wordt opgenomen in een veegplan. Tweemaal per jaar, in maart en september wordt het veegplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Uiterlijk 10 januari sprake moet zijn van een goedgekeurde onderbouwing om meegenomen te worden in de besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan in september.

Uiterlijk 1 augustus sprake moet zijn van een goedgekeurde onderbouwing om meegenomen te worden in de besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan maart.

Houdt er rekening mee dat voor we een goedgekeurde ROB hebben deze vaak een aantal malen heen en weer gaat voordat deze goedgekeurd is. Ook de gemeente heeft tijd nodig om de ROB met onderzoeken te beoordelen. Vaak duurt het tussen de 3 en 6 maanden na 1^e aanlevering voordat een ROB akkoord is.

We stellen als gemeente zelf de regels en de verbeelding op en doen zelf de vooroverleggen met waterschap, provincie, VNOG en eventuele andere partijen.

- ***Waarschijnlijk valt uw plan onder de Wet kwaliteitsborging***

U heeft na de omgevingsplanwijziging mogelijk ook omgevingsvergunning(en) nodig voor de bouw. Ook kan blijken dat u nog meer vergunningen of ontheffingen nodig heeft. Het lijkt erop dat uw plan onder de Wet kwaliteitsborging valt. Die geldt voor grondgebonden woningen volgens gevolgklasse 1. Dan volstaat een bouwmelding en moet u zelf een kwaliteitsborger inhuren.

- ***Voor de procedure betaalt u legeskosten***

Gaat u verder met het plan? Dan moet u direct leges betalen voor de planologische procedure. Daarvoor geldt de legesverordening van gemeente Doetinchem. Deze vindt u onderaan op www.doetinchem.nl/omgevingsvergunning-aanvragen.

De leges voor de planologische procedure zijn afhankelijk van de bouwkosten van uw plan. De legesnota sturen wij u toe.

- ***Het principebesluit vervalt na 12 maanden***

U levert binnen 12 maanden een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken aan. Doet u dit niet? Dan vervalt het principebesluit. Het kan zijn dat in de loop der tijd wetgeving of beleid verandert. Het plan moet daar wel aan blijven voldoen.

Wij helpen u bij het proces

Voor dit plan is onze procesleider [REDACTED] uw contactpersoon. Hij zal u verder adviseren en zorgt voor interne afstemming van uw plan. U kunt hem bereiken via e-mail: [REDACTED] of per telefoon: [REDACTED]

Wij wens u veel succes met uw plannen!

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Doetinchem,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage 4 Verslag participatieavond



Verslag participatietraject

Bedrijfsnaam: RPM Bouw
Naam: Jan Meijer
Adres: Zuider Markweg 16
Postcode: 7037 CV
Plaats: Beek (gemeente Montferland)

Datum van invullen: donderdag 18 april

Adres initiatief: Rijksweg 288
Postcode: 7011 EH
Plaats: Gaanderen

Datum informatieavond: dinsdag 16 april (voor uitnodiging zie bijlage)

Verslag opgesteld door: Joost Italiaander (Italiaander Bouwkundig Ontwerpbureau)

Naam van het plan:

Nieuwbouw 8 betaalbare woningen a/d Rijksweg 288 Gaanderen

Wie / welke groepen hebben wij betrokken:

Bewoners Rijksweg 229 (uitgenodigd -> aanwezig)
Bewoners Rijksweg 233 (uitgenodigd -> niet aanwezig)
Bewoners Rijksweg 235 (uitgenodigd -> niet aanwezig)
Bewoners Rijksweg 282 (uitgenodigd -> niet aanwezig)
Bewoners Rijksweg 284 (uitgenodigd -> aanwezig)
Bewoners Rijksweg 292 (uitgenodigd -> aanwezig)
Bewoners Rijksweg 294 (uitgenodigd -> aanwezig)

Bewoners Rijksweg 298 (niet uitgenodigd -> wel aanwezig)
Leden Dorpsraad (niet uitgenodigd -> wel aanwezig)
Lid Informatiepunt Wonen (niet uitgenodigd -> wel aanwezig)

Jan Meijer (RPM Bouw -> aanwezig)
Leander Heutinck (Heutinck Makelaardij -> aanwezig)
Alwin Slurink (aanwezig)
Joost Italiaander (Italiaander Bouwkundig Ontwerpbureau -> aanwezig)

Wie hebben wij niet kunnen bereiken:

N.v.t.

Welke zorgen / wensen hebben de participanten ingebracht:

- 1) Omwonenden hebben in het algemeen (afgezien van de ontwikkeling) zorgen over de verkeersveiligheid op de t-splitsing van de Rijksweg / Kerkstraat.

Het is onduidelijk welke inrit gebruikt moet worden en op welke plek men veilig de doorgaande weg op kan rijden. Verder is het bij het oprijden van de doorgaande weg slecht te zien of er fietsers de inrit passeren.

Omwonenden vragen zich af of de gemeente hier in de toekomst nog iets aan gaat veranderen?

Joost Italiaander geeft aan deze zorg en vraag voor te leggen aan de gemeente Doetinchem.

- 2) De leden van de Dorpsraad en Informatiepunt Wonen vragen zich af of de woningen ook geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen.

Joost Italiaander geeft aan dat de woningen in eerste instantie worden ontworpen als betaalbare gezinswoning voor starters of doorstromers met woonkamer en keuken op de begane grond, slaapkamers en badkamer op de 1^e verdieping en een zolder met vaste trap.

Levensloopbestendige woningen vragen over het algemeen wat meer ruimte op de begane grond en minder ruimte op de 1^e verdieping en een kleine perceel. De verkaveling zoals nu is uitgewerkt is hier minder voor geschikt.

- 3) Aanwezigen attenderen erop dat op het pad behorende bij de woning a/d Rijksweg 294 wellicht een recht van overpad zit en vragen zich af of het pad als ontsluiting voor de toekomstige ontwikkeling zal worden gebruikt.

Joost Italiaander geeft aan dat de ontsluiting zal plaatsvinden via de bestaande inrit aan de noordzijde van het perceel en dat het pad langs de woning a/d Rijksweg 294 geen onderdeel uitmaakt van het plan.

Wellicht zal moeten worden onderzocht of er mogelijkheden zijn om de inrit aan de noordzijde van het perceel te verbreden om een veiligere situatie te creëren.

- 4) Aanwezigen vragen zich af of er ook is gekeken naar gestapelde woningen met bijvoorbeeld een woning op de begane grond en een woning op de 1^e verdieping.

Joost Italiaander geeft aan dat hier niet naar is gekeken. Een kleinschalige opzet met 8 grondgebonden woning is wat ons betreft een passende invulling voor deze locatie. Met gestapelde woningen zal het aantal woningen toenemen wat ook zal leiden tot meer parkeerplaatsen en meer verkeersbewegingen wat niet als wenselijk wordt gezien. **Joost Italiaander** geeft ook aan dat de gemeente een maximum heeft gesteld van 8 eenheden voor deze locatie.

Welke punten hebben wij overgenomen en welke niet? En waarom wel / niet?

Er zijn geen punten die momenteel aanleiding geven om het plan te veranderen.

Welke afspraken hebben wij gemaakt met de participanten?

- 1) **Joost Italiaander** geeft aan nu verder te gaan met de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan en de aanwezigen hierover op de hoogte te houden wanneer hier aanleiding voor is.
- 2) **Joost Italiaander** geeft aan dat tzt met omwonenden 1-op-1 afspraken gemaakt kunnen worden hoe omgegaan zal worden met bijvoorbeeld erfafscheidingen en andere zaken die direct invloed hebben op het betreffende perceel in relatie met de voorgenomen ontwikkeling.

Hoe tevreden zijn de participanten over het participatietraject en hun invloed?

Door de informele opzet van de avond hing er een goede en positieve sfeer. Voor zover wij nu kunnen inschatten zijn er geen punten of bezwaren die de ontwikkeling voor nu in de weg staan.

Men is enthousiast over hetgeen en de wijze waarop is gepresenteerd deze avond.

Een goede informatievoorziening van onze kant tijdens de gehele procedure en het onderhouden van goed contact met direct omwonenden zal zorgen voor een positief proces voor wat betreft deze ontwikkeling.