

Woningbouw Akkerstraat te Gaanderen

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Projectgebied	7
1.3 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie	11
Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling	13
3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?	13
3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan	16
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid	18
3.4 Conclusie	18
Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie	19
4.1 Participatie omgeving	19
Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving	21
5.1 Rijksbeleid en Rijksregels	21
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	23
5.3 Regionaal beleid	26
5.4 Beleid waterschap	28
5.5 Gemeentelijk beleid	31
5.6 Omgevingswaarden	35
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	37
6.1 Geluid	37
6.2 Luchtkwaliteit	39
6.3 Geur	40
6.4 Bodemkwaliteit	41
6.5 Mobiliteit en parkeren	43

6.6	Omgevingsveiligheid	44
6.7	Natuur	46
6.8	Trillingshinder	48
6.9	Ontplobbare Oorlogsresten (OO)	49
6.10	Cultureel erfgoed	51
6.11	Duurzaamheid	53
6.12	M.e.r.-beoordeling	58
6.13	Ladder voor duurzame verstedelijking	59
6.14	Milieubelastende activiteiten	60
6.15	Gezondheid	61
Hoofdstuk 7	Beperkingengebieden	63
7.1	Algemeen	63
7.2	Conclusie	63
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	65
8.1	Economische uitvoerbaarheid	65
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
Bijlagen		
Bijlage 1	Kaart projectgebied	
Bijlage 2	Presentatie welstand en ontwerpen woningen	
Bijlage 3	Inrichtingsplan	
Bijlage 4	Principebesluit	
Bijlage 5	Informatiebrief omwonenden	
Bijlage 6	Participatieplan	
Bijlage 7	Besprekingsverslag participatie dorpsraad en dorpsverbinder	
Bijlage 8	Besprekingsverslag participatie inloopavond (incl. Q&A)	
Bijlage 9	Besprekingsverslag participatie gesprek omwonenden	
Bijlage 10	Eindverslag participatietraject	
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï	
Bijlage 12	Verkenkend bodemonderzoek	
Bijlage 13	Quickscan natuurwaardenonderzoek	
Bijlage 14	Voortoets stikstof	
Bijlage 15	Trillingshinderonderzoek	
Bijlage 16	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend en karterend booronderzoek	
Bijlage 17	Quickscan klimaatadaptatie	
Bijlage 18	Quickscan water	
Bijlage 19	Digitale Watertoets	
Bijlage 20	Project-m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 21	Ladder voor duurzame verstedelijking	

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Akkerstraat te Gaanderen is een terrein met overwegend grasland gelegen. Daarnaast is op deze locatie een bestaande inrit en een tweetal bijgebouwen gevestigd. De locatie kent altijd al een dergelijk gebruik, waarbij de locatie grotendeels onbebouwd is geweest.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. Hierbij worden in totaal achttien woningen gerealiseerd inclusief de inrichting van het buitenterrein op het gebied van infrastructuur, groen, water en biodiversiteit. Met het voorgenomen woningbouwplan wordt ook voornamelijk bijgedragen aan het versterken van de biodiversiteit, waarbij er een grote kans ligt voor bouwen en ontwerpen in relatie tot natuurinclusiviteit. Voor de gemeente Doetinchem is het ook belangrijk dat er wordt ingezet op het versterken van natuurwaarden en biodiversiteit, dat uiting kan krijgen door aandacht te geven aan het type infrastructuur, de diverse soorten groen en voldoende ruimte voor water op de locatie.

Volgens de Woonvisie van de gemeente Doetinchem liggen er in Gaanderen nabij het spoor kansrijke inbreidingslocaties. De betreffende locatie is daarnaast specifiek aangemerkt als een kansrijke herontwikkelingslocatie voor wonen.

Voor het projectgebied geldt het (tijdelijk deel van het) 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem', met daarin de regels uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Op basis van het omgevingsplan is de locatie bestemd als 'Groen', 'Wonen' en 'Tuin'. Op grond van de huidige bestemmingen is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Onderhavige motivering voorziet in de onderbouwing om aan te tonen dat de ontwikkeling ruimtelijk wenselijk is, zodat de gemeente Doetinchem het omgevingsplan kan wijzigen.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de oostkant van Gaanderen, aan de Akkerstraat welke overgaat in de Langstraat en de Kerkstraat. Het straatbeeld kenmerkt zich als kernrandzone waarin de bebouwing een steeds opener karakter kent en langzaam overgaat in het buitengebied. Het projectgebied wordt aan de noord-, west- en oostzijde begrensd door bestaande woonpercelen met reeds aanwezige bebouwing. Aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Ambt-Doetinchem, Sectie I, nummer 5657 - 5658 - 6100 - 6101 - 6667.

Op de navolgende afbeelding is globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied met een rode markering weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze motivering.



Globale ligging projectgebied



Globale begrenzing projectgebied

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de omgevingsplanwijziging die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voorbereiding en participatie van onderhavig plan. In Hoofdstuk 5 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In Hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische en milieuaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op mogelijke beperkingengebieden die in het projectgebied gelden. Tot slot wordt in Hoofdstuk 8 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit overwegend grasland en een bestaande inrit. Ook is een tweetal bijgebouwen gelegen in het projectgebied. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 7.800 m². Navolgende afbeelding toont een luchtfoto, waarbij het projectgebied met een gele stippellijn is omlijnd.



Luchtfoto huidige situatie projectgebied

De diverse percelen in het projectgebied worden nauwelijks (functioneel) gebruikt. De gronden hebben voornamelijk de functie van groenvoorziening in de vorm van grasland. Het beheer van de gronden in het projectgebied vindt plaats doordat het grasland regelmatig gemaaid wordt. Een ruimtelijke ingreep op de locatie is wenselijk, aangezien de gemeentelijke Woonvisie de locatie specifiek heeft aangemerkt als een kansrijke herontwikkelingslocatie voor wonen.

De bestaande inrit is grotendeels verhard en wordt ontsloten op de Akkerstraat. Het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit grasland. Verder staan in het projectgebied een tweetal bijgebouwen die gebruikt worden voor opslag en stalling. Aangrenzend aan en gedeeltelijk binnen het projectgebied bevinden zich enkele solitaire bomen en een aantal opgaande struwelen. Ten aanzien van diverse groenvoorzieningen aan de randen en het opgaande groen in het projectgebied wordt er nader bekeken of deze behouden kunnen blijven in het toekomstige woningbouwplan. Hierover wordt meer toegelicht in het inrichtingsplan in paragraaf 3.1.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie weer van de huidige situatie in het projectgebied.



Huidige situatie projectgebied

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de locatie van het projectgebied, waarbij woningbouw gerealiseerd wordt. Het enkele kleine bijgebouw wordt gesloopt. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal achttien woningen. Daarnaast wordt de buitenruimte in het projectgebied ingericht met aandacht voor infrastructuur, parkeren, groen, water, natuurinclusiviteit en het versterken van de biodiversiteit.

Navolgende afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie met een stedenbouwkundige opzet ter plaatse van het projectgebied.



Impressie toekomstige situatie projectgebied

De nieuwe woningen bestaan uit diverse typen en bouwlagen:

- vrijstaand (2 bouwlagen met een kap);
- twee-onder-één-kap (2 bouwlagen met een kap);
- vrijstaand levensloopbestendig (1 bouwlaag met een kap);
- rijtjeshuis (2 bouwlagen met een kap);
- rijtjeshuis levensloopbestendig (1 bouwlaag met een kap).

De verschillende typen woningen zorgen ook voor verschillende prijsklassen. Hierdoor is het voorgenomen woningbouwplan voor diverse doelgroepen geschikt. Negen grondgebonden woningen zullen als betaalbare koopwoningen (categorie 2) worden

aangeboden, waarbij deze woningen een koopprijs tot €370.000 zullen hebben (conform huidige grens in de Regionale Woonagenda en vastgelegd in de Woondeal met de provincie en het rijk). Daarnaast zullen negen grondgebonden woningen als dure koopwoningen worden aangeboden met een koopprijs vanaf €370.000.

De woningen worden ontworpen als traditionele woningen in een gemetselde vorm met een spouwmuur. Verder worden de woningen gasloos gebouwd en worden ze voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Het ontwerp van de diverse typen woningen zijn goedgekeurd door welstand. De presentatie die aan welstand getoond is en de ontwerpen van de woningen zijn bijgevoegd als Bijlage 2.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de beeldkwaliteit van de verschillende soorten woningen in het projectgebied.



Impressie beeldkwaliteit woningen

Verspreid over het projectgebied zijn in totaal 36 halfverharde parkeerplaatsen gesitueerd. Hiermee kan ruimschoots worden voorzien in de gemeentelijke parkeernorm.

Rondom de parkeerplaatsen en woningen worden diverse groenvoorzieningen

geplaatst. Op diverse plekken in het projectgebied worden nieuwe bomen geplant. Waar mogelijk zal bestaand groen worden behouden. Daarnaast is in het projectgebied een centrale ruimte aanwezig met een grote wadi die zorgt voor de opvang en infiltratie van hemelwater. Op (korte) termijn worden deze aspecten voor het projectgebied verder uitgewerkt in een inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR) en een beplantingsplan.

Inrichtingsplan

Als verdere uitwerking op de stedenbouwkundige opzet is door Buro Ontwerp & Omgeving in januari 2025 een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is bijgevoegd als Bijlage 3. In het inrichtingsplan wordt voor de openbare ruimte ingegaan op de materialisatie van de verhardingen, de (erf)afscheidingsen, bomen en grasmengsels, profielen met dwarsdoorsneden en overige inrichtingselementen. In het inrichtingsplan worden deze elementen nader toegelicht. Daarnaast is de locatie voor de ondergrondse restafvalcontainer, de aanbiedplaats voor de minicontainers en een locatievoorstel voor de bluswatervoorziening in het projectgebied weergegeven in het inrichtingsplan.

Met het inrichtingsplan is er in het projectgebied aandacht voor het versterken van de biodiversiteit en het creëren van een klimaatadaptieve woonomgeving. Dit wordt uitgewerkt met onder andere een centrale groenzone met waterberging en natuurlijke speelaanleidingen, diverse soorten bomen en gras-/zadenmengsels, parkeren en ontsluiting en een natuurlijk lamellenkarakter langs het bestaande spoor. De biodiversiteit in het projectgebied wordt vergroot door het gras-/zadenmengsel (met microklaver of met meer verschillende kruiden), een stukje zand of een taludje rondom het insectenhotel en het toevoegen van takkenrillen langs het spoor (indien ruimte beschikbaar is) die bijdragen als schuilgelegenheid voor kleine zoogdiersoorten en overwintering van insecten.

Navolgende afbeelding geeft het inrichtingsplan weer voor de toekomstige situatie van het projectgebied.

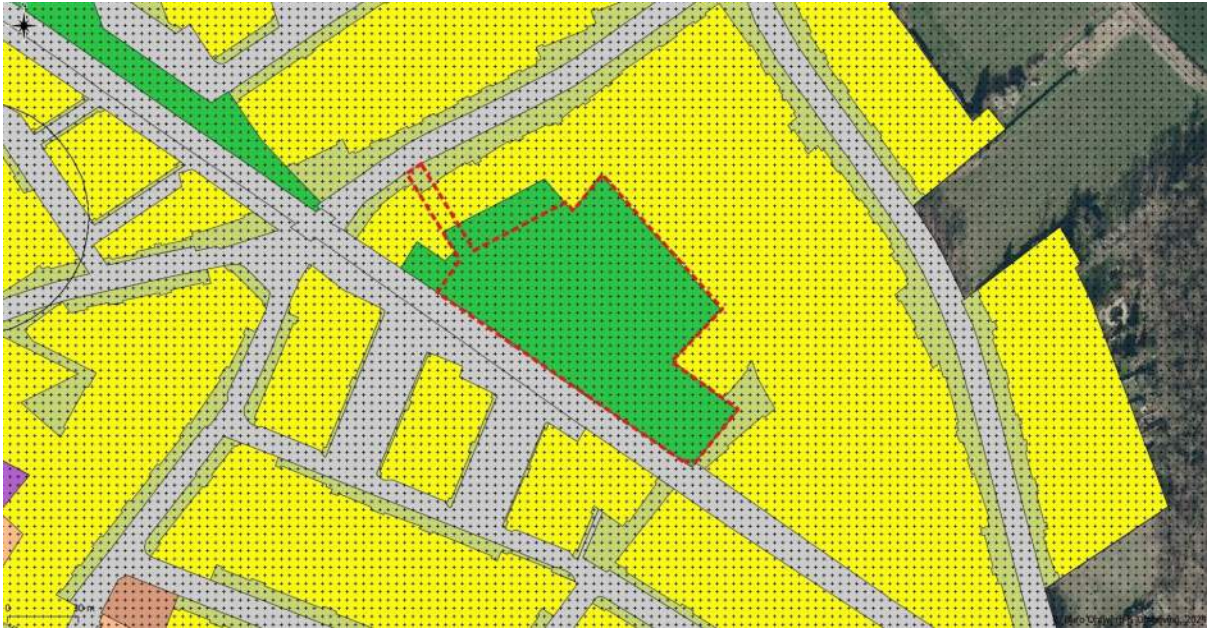


Weergave inrichtingsplan projectgebied

3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het (tijdelijk deel van het) 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem', met daarin de regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Op basis van het Omgevingsplan is de locatie van het projectgebied bestemd als 'Groen', 'Wonen' en 'Tuin'.

Navolgend is met een rood kader de begrenzing van het projectgebied aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'

Ter plaatse van de geplande woningbouw geldt de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn volgens artikel 18 van het bestemmingsplan hoofdzakelijk bestemd voor: structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden, extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen, fiets- en wandelpaden en verhardingen (niet zijnde parkeervoorzieningen), waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstobjecten, bestaande inritten, bestaande geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair en speeltoestellen. Tot slot zijn de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen toegestaan.

De bouwregels stellen tevens dat uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Groen' mogen worden gebouwd. Gebouwen mogen uitsluitend in navolging van de volgende regels gebouwd worden: maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak, afstand tot de bestemmingsgrens moet minimaal 2 m zijn, oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

De nieuw te realiseren woningen zijn op basis van de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan. Hiermee ontstaat er een strijdigheid met het geldende omgevingsplan. Daarnaast zijn woningen geen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Groen'. Tevens worden de nieuwe woningen buiten het bestaande bouwvlak gebouwd en zullen de goot- en bouwhoogte moeten worden verruimd om de ontwikkeling mogelijk te maken. Een gedeelte van de geplande inrit is al wel reeds toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Verder gelden ter plaatse van de geplande inrit in het projectgebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. In de huidige situatie is op deze grond ook al een bestaande inrit aanwezig die juridisch-planologisch is toegestaan (bij bestemming behorende voorziening).

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Op 4 oktober 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan het woningbouwplan op de locatie aan de Akkerstraat in Gaanderen met achttien grondgebonden woningen. Gezien het plan niet in het geldende omgevingsplan past, dient een motivering (ruimtelijke onderbouwing) te worden opgesteld welke aantoont dat het plan op de locatie passend is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het principebesluit is aangegeven dat bij de uitwerking van het voorgenomen plan extra aandacht gevraagd wordt voor de volgende punten:

- Een uitgewerkt inrichtingsplan (een natuurinclusieve inrichting als voorwaarde);
- Verplichte uitvoering natuuronderzoek (eventuele aanwezigheid van beschermde natuurwaarden);
- Verplichte uitwerking participatie met de omgeving;
- Opstellen van anterieure overeenkomst;
- Planologische procedure;
- Wet kwaliteitsborging;
- Legeskosten voor de procedure;
- Principebesluit vervalt na 12 maanden.

Het volledige principebesluit is bijgevoegd als Bijlage 4.

3.4 Conclusie

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten blijkt dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten ten aanzien van de bestaande situatie en in de omgeving van het projectgebied.

Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In dit hoofdstuk zal hier verder op worden ingegaan.

4.1 Participatie omgeving

Op 9 oktober 2024 is een eerste informatiebrief verstuurd naar omwonenden van het projectgebied. Hierbij zijn omwonenden op de hoogte gesteld van het principebesluit van de gemeente Doetinchem ten aanzien van het woningbouwplan op de locatie aan de Akkerstraat. De informatiebrief is bijgevoegd als Bijlage 5.

Daarnaast is door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente Doetinchem een participatieplan opgesteld, zie hiervoor Bijlage 6. Het participatieplan beschrijft een aanpak en strategie om de betrokkenheid van alle belanghebbenden te waarborgen gedurende het gehele ontwikkelingsproces. Door een gestructureerd en transparant participatieproces na te streven, wordt ervoor gezorgd dat het toekomstige woongebied niet alleen voldoet aan technische en functionele eisen, maar ook een plek wordt waar mensen graag willen wonen en zich verbonden voelen. De doelstellingen van het participatieplan zijn:

- Het bevorderen van open en transparante communicatie tussen alle betrokken partijen;
- Het verzamelen van waardevolle input en feedback die kan bijdragen aan een betere besluitvorming;
- Het vergroten van het draagvlak en de acceptatie van het project binnen de gemeenschap;
- Het versterken van de sociale cohesie en gemeenschapszin door middel van actieve betrokkenheid.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied is de projectsite (www.dorpswoningaanderen.nl) het voornaamste communicatiemiddel. Hierop wordt de meeste informatie verstrekt aan betrokkenen en geïnteresseerden. Vooraf is het traject van de planontwikkeling besproken met de dorpsraad van Gaanderen, de dorpsverbinder en adviseurs van de gemeente Doetinchem (zie Bijlage 7).

Daarnaast is door de initiatiefnemer een inloopavond (10 februari 2025) georganiseerd in Sport- en Cultuurcentrum De Pol, waarbij de (direct) omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen met diverse getoonde projectinformatieborden van de toekomstige woningbouw en inrichting van het projectgebied. Gedurende de avond was er voor omwonenden ruimte om het gesprek aan te gaan met de initiatiefnemer en/of gemeente om vragen te stellen en/of opmerkingen te plaatsen. Van deze inloopavond is verslag opgemaakt inclusief een Q&A, waarbij gestelde vragen en de bijbehorende reactie inzichtelijk zijn gemaakt (zie Bijlage 8). Met de verkregen uitkomsten/input van de inloopavond wordt getracht waar mogelijk de inhoud te verwerken in de planontwikkeling. Over sommige aspecten zal ook nog overleg worden gevoerd met de gemeente Doetinchem. De opgestelde Q&A is zichtbaar via de projectsite en deze blijft gedurende de planontwikkeling continue vernieuwd en aangevuld worden.

Naar aanleiding van de inloopavond zijn vervolgens zeven gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Tijdens deze gesprekken kwamen onder andere de vragen aan bod die tijdens de inloopavond waren gesteld. Daarnaast was er ruimte voor aanvullende reacties, vragen en opmerkingen over het bouwplan. Van elk gesprek is een verslag opgesteld, waarin de gestelde vragen en de daarop gegeven reacties zijn vastgelegd (zie Bijlage 9).

Van het gehele participatietraject is een eindverslag opgemaakt (zie Bijlage 10), waarin het overzicht van het participatieproces, wensen en zorgen van omwonenden, verwerking van de inbreng, resultaten, afspraken en reflectie op het proces is samengevat. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn actief betrokken, zorgen en wensen zijn serieus genomen en waar mogelijk verwerkt in het plan. De voortgang blijft inzichtelijk via de projectwebsite en er is blijvend contact met de betrokkenen.

Hoofdstuk 5 **Beleid en regelgeving**

5.1 *Rijksbeleid en Rijksregels*

5.1.1 *Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Toetsing

Ten aanzien van dit project wordt er ingespeeld op de opgave van het bouwen van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen. Met de realisatie van het initiatief worden achttien nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij voorzien wordt in een woningvoorraad voor meerdere doelgroepen op de woningmarkt. Hiermee wordt de doorstroming op de woningmarkt op gang geholpen.

Tevens wordt er, al zij het op micro-niveau, een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. Met het initiatief wordt een terrein met overwegend grasland herontwikkeld, waardoor de uitstraling ter plaatse wordt verbeterd. De woningen die op de locatie worden gebouwd dragen bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Gaanderen en omgeving.

Met de voorgenomen ontwikkeling binnen het projectgebied zijn geen overige nationale

belangen gemoeid.

5.1.2 Beleid: Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (vastgesteld 11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

Het doel is om te groeien naar het realiseren van 100.000 woningen per jaar. Het lange termijn doel is om 900.000 woningen tot en met 2030 te realiseren. Van de nieuwe huur- en koopwoningen is het streven twee derde betaalbare woningen, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal dit streven gelden voor nieuwe projecten. De minister heeft in regionale woondeals met provincies en gemeenten de afspraken verder vastgelegd.

Toetsing

De realisatie van het voorgenomen initiatief levert achttien extra woningen op. De extra woningen dragen bij aan de ambitie om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen. De woningen worden, conform de definitie van het ministerie van BZK, voor minimaal 40% betaalbaar gemaakt (zie uitwerking in paragraaf 5.3 en 5.5). Het initiatief is in lijn met het beleid dat is opgesteld in de Nationale woon- en bouwagenda. Gezien de beperkte omvang, in verhouding tot nationale belangen en ambitie, wordt een verdere toelichting niet nodig geacht.

5.1.3 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);

- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn de instructieregels omtrent de kwaliteit van de buitenlucht, geluid en geur en bodemkwaliteit van belang. Deze aspecten worden uitgewerkt in Hoofdstuk 6. De overige aspecten zijn minder/niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.4 Conclusie rijksbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid en de regels van het Rijk.

5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat;
- Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;

- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem .

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Toetsing

Met het voorgenomen initiatief is sprake van nieuwbouw op een inbreidingslocatie in de kern van Gaanderen. De nieuwbouw van de woningen en de terreininrichting worden gerealiseerd conform de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. De basis voor het ontwerp is een ruimtelijke analyse van het projectgebied en de relevante omgeving geweest, hieruit is een ontwerp voortgekomen dat aansluit op de omgeving en er een toegevoegde waarde in heeft. Een verdere toelichting op de mate waarin klimaatadaptatie in het ontwerp is opgenomen, staat in paragraaf 6.11.4. Er is sprake van uitbreiding van de woningvoorraad, een natuurkwaliteitsverbetering met het versterken van de biodiversiteit en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Deze herontwikkeling binnen het projectgebied past binnen het gemeentelijk woonbeleid, dat regionaal en gemeentelijk is afgestemd (zie paragraaf 5.3 en 5.5).

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De meest actuele Omgevingsverordening is op 1 mei 2024 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);

- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Ten aanzien van dit project zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'woonlocaties' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen', doorwerking regionale woonagenda (art. 5.64)

In de verordening wordt aangegeven dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen toe laat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

- a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
- b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Paragraaf 5.7.6 'Klimaatadaptatie', instructieregel klimaatadaptatie (art. 5.85)

De provinciale Omgevingsverordening die op 1 mei 2024 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptatie (art. 5.85). Voor zover een motivering een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij de motivering een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn de regels ten aanzien van woonlocaties en klimaatadaptatie relevant. Omdat met het initiatief wordt voorzien in de realisatie van achttien woningen, dient te worden voldaan aan artikel 5.64. Het initiatief past binnen de regionale woonagenda, zoals verder toegelicht zal worden in paragraaf 5.3. Ten aanzien van klimaatadaptatie (artikel 5.85) wordt verwezen naar paragraaf 6.11.4.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen. Het voorgenomen initiatief sluit aan bij de provinciale Omgevingsvisie en de regels op het gebied van 'woonlocaties' en 'klimaatadaptatie'. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen, beleid en regels van de provincie Gelderland.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

Op 26 april 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. Dit is een actualisatie van de Regionale structuurvisie uit 2004.

Als basis voor ruimtelijk beleid is er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Bovenstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

Landschap: De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijke identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staan hier ook verder beschreven.

Het projectgebied ligt in het landschapstype 'Stedenband Oude IJssel'. Dit is een verstedelijkte zone langs de Oude IJssel, bestaande uit een kralensnoer van landelijke en stedelijke gebieden. Er is een sterke afwisseling tussen verschillende landelijke milieus door variatie in open en meer besloten gebieden, en in natuurlijke, agrarische en recreatieve gebieden. Er zijn scherpe overgangen tussen stedelijk en landelijk gebied.

Gezien het projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, zijn de uitgangspunten voor de gewenste landschappelijke ontwikkelingen niet van toepassing.

Infrastructuur: Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk ordenend, niet meer dan het nu al is. De pijlen geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft/Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

Overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme enzovoort : Deze speerpunten gelden regionaal en zijn in banners in de zijkant weergegeven. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd.

Toetsing

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 gaat uit van krimp in de regio. Recenter onderzoek toont echter aan dat er wel een actuele vraag is naar meer woningen en dat er van krimp geen sprake meer is. Desalniettemin is dit beleidsstuk opgenomen, omdat deze onderdeel is van het geldende beleid.

De voorgenomen ontwikkeling past wel binnen de regionale structuurvisie. Zo is er in onderhavig initiatief sprake van een plan wat bijdraagt aan vitale kernen en het toevoegen van kwaliteit in de regio. Door het realiseren van diverse typen woningen, is het voor meerdere doelgroepen mogelijk zich in de Achterhoek te vestigen of te blijven wonen.

5.3.2 Regionale woonagenda 2023 - 2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In Doetinchem is deze agenda op 2 maart 2023 vastgesteld. Deze agenda bevat het volgende:

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere

- door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
 1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten
 2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
 3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten
 4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op deze agenda, omdat met voorliggend initiatief achttien woningen worden gerealiseerd verdeeld over verschillende woningtypen. Hierbij zullen negen grondgebonden woningen als betaalbare koopwoningen (categorie 2) worden aangeboden, waarbij deze woningen een koopprijs tot €370.000 zullen hebben. Dit is conform de huidige grens in de Regionale Woonagenda en dit is vastgelegd in de Woondeal met de provincie en het rijk. Daarnaast zullen negen grondgebonden woningen als dure koopwoningen worden aangeboden met een koopprijs vanaf €370.000.

Er is een grote behoefte aan starterswoningen in de regio. De ontwikkeling voorziet dan ook in deze behoefte (in relatie tot betaalbare koop). Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad binnen de regio Achterhoek en is daarmee in overeenstemming met de Regionale woonagenda Achterhoek.

5.3.3 Conclusie regionaal beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van de regio Achterhoek.

5.4 Beleid waterschap

5.4.1 Waterschapsverordening

De eerste versie van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel ontstaat van rechtswege bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die Waterschapsverordening bevat (op basis van artikel 22.14 van de Omgevingswet en artikel 4.7 van de Invoeringswet Omgevingswet):

De regels die zijn opgenomen in de Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009, met uitzondering van hoofdstuk 2 (over de onderhoudsplichten);

- De regels die zijn opgenomen in de Aansluitverordening Rijn en IJssel;
- De regels die zijn opgenomen in de Algemene regels, nadere regels en verplichtingen
- i.v.m. Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009;
- Artikel 8 Verkeersbesluit Oude IJssel;
- De zones rond waterstaatswerken, die zijn opgenomen in de legger op grond van artikel
- 5.1 van de Waterwet;
- De zogeheten 'bruidsschat': voormalige rijksregels (met name over lozingsactiviteiten), die onder de Omgevingswet niet op rijksniveau terugkeren.

De eerste wijziging van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel heeft tot doel om de

Waterschapsverordening die van rechtswege is ontstaan te integreren tot een goed geordende versie, die conform de toepasselijke standaarden is vormgegeven en van de benodigde annotaties en digitale werkingsgebieden is voorzien.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling dient te voldoen aan de waterschapsverordening. Het initiatief raakt verder geen specifieke onderdelen van de verordening. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van het Waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn geen van de bovenstaande thema's specifiek van belang. Er worden geen specifieke waterschapsbelangen geraakt. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.4.3 Overig relevant beleid waterschap

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Met behulp van de weging van het waterbelang kan eenvoudig worden bepaald welke wateraspecten van belang zijn. Naarmate er een groter waterbelang is, zal een uitgebreidere procedure van de weging van het waterbelang moeten worden doorlopen. We maken onderscheid in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een wateradvies voorzien.
3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

In de toelichting op de omgevingsplanwijziging moet een stapsgewijze benadering van het huidige en toekomstige watersysteem worden opgenomen. Deze bestaat uit de volgende stappen:

- Omschrijf het huidig watersysteem;
- Omschrijf de visie op het watersysteem in het projectgebied. Houdt hierbij rekening klimaatontwikkeling en benut uitkomsten uit stresstesten voor wateroverlast, droogte, hitte en overstroming;
- Omschrijf de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem;
- Omschrijf welke maatregelen worden genomen om met de gevolgen om te gaan. Hierbij geldt als uitgangspunt, dat de ontwikkeling waterneutraal en klimaatrobuust is.

Om te weten of er een waterschapsbelang wordt geraakt, wordt de digitale watertoets ingevuld. Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt verwezen naar paragraaf 6.11.4.

5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel. Voor de uitwerking en resultaten van de watertoets wordt verwezen naar paragraaf 6.11.4.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Omgevingsvisie 'Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek' vastgesteld. Daarin is de ambitie voor Doetinchem 2036 verwoord.

Er spelen grote vraagstukken op het gebied van wonen, werken, landelijk gebied en leefbaarheid. Daarover wordt geschreven in het nieuws, zowel landelijk, provinciaal als lokaal. Die vraagstukken spelen ook in Doetinchem. Daarom benoemt de gemeente opgaven die hoge prioriteit hebben en waar als eerste mee aan de slag gegaan wordt.

Het gaat om de volgende opgaven:

- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor Doetinchem woonstad en woondorpen richting 70.000 inwoners in 2036. Deze opgave is verwerkt in het opstellen van een Woonvisie;
- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de spoorzone (omgeving rond station Doetinchem, eerder bekend onder de naam 'stationsgebied');
- Het opstellen van een procesaanpak landelijk gebied voor de Slangenburg en omgeving en Gaanderen en omgeving;
- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor een toekomstbestendig centrum.
- Deze vier opgaven vormen de kern van de visie op onze leefomgeving. Daarom is de visie op de leefomgeving opgebouwd aan de hand van de vier thema's:
- Woongemeente voor iedereen;
- Werkgemeente met ruimte voor talent en innovatie;
- Landelijk gebied in balans;
- Mensen en ontmoeten.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de herontwikkeling van een terrein met de realisatie van achttien woningen, waarbij meerdere doelgroepen op de woningmarkt worden betrokken. Het woon- en leefklimaat van de omgeving wordt verbeterd, doordat het projectgebied in zijn geheel een kwaliteitsimpuls krijgt met de nieuwe woningen en de inrichting van het buitenterrein. Het initiatief met de nieuwbouw van de woningen zorgt voor herontwikkeling en inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen in de gemeente Doetinchem.

5.5.2 Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid'

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. In de nieuwe Woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de Woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda. De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

Groeien in kwaliteit.

Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Dit

hoofdpunt is gekoppeld aan Programmalijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie. Met deze programmalijn wordt ingegaan op de bouw van nieuwe woningen en de noodzaak om de plancapaciteit te vergroten en adaptief te programmeren. Deze groeiambitie is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken.

Kwalitatief goed wonen.

Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. Programmalijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad beschrijft hoe wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.

Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

- 28% sociale huur tot €900,07, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot €260.000;
- 8% middenhuur tot €1.184,82, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot €295.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot €295.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot €1.184,82;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot €370.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot €1.184,82);
- 33% dure koopwoningen (boven €370.000) of dure huur (boven €1.184,82).

Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré. Voor bestaande woningbouwprojecten geldt een overgangsperiode.

Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder andere door koppelkansen te benutten en via programmering te zorgen voor een beter mix aan woningen in de wijk.

Overgangsperiode ontwikkelingen

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen

aan bij de nieuwe kaders. In de Woonvisie is daarvoor de volgende tekst opgenomen voor plannen die al in ontwikkeling waren:

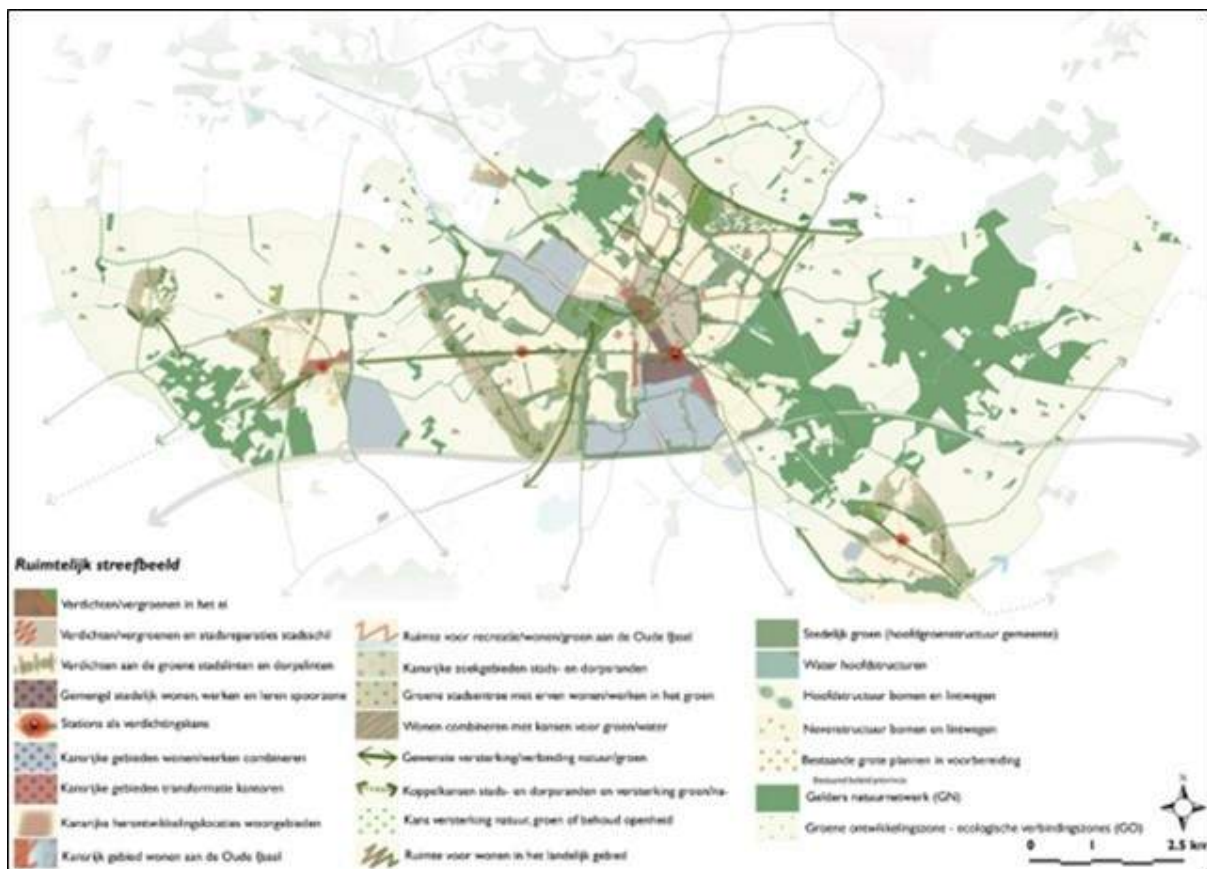
Het bovenstaande geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. We gaan in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de Woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, reeds gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.

Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Uitgangspunt voor de Woonvisie is dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. Waar nodig kunnen uitbreidingen plaats vinden aan de stads- en dorpsranden.

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit 5 speerpunten en 1 kaartbeeld. De vijf speerpunten zijn:

1. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA;
2. Bouwen in en aan buurten;
3. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes;
4. Waar nodig stadsranden en dorpsranden;
5. Woonmilieus voor ontwikkelingen.



Ruimtelijk streefbeeld Woonvisie gemeente Doetinchem

De woonmilieus zijn ingedeeld van Gemengd stedelijk wonen en werken (hoge dichtheid) tot Wonen in het groen (lage dichtheid). Per woonmilieu is uitgewerkt wat de belangrijkste kenmerken zijn. Het projectgebied is gelegen in het woonmilieu 'Dorps wonen'.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023 - 2036. De helft van het totaal aan grondgebonden woningen (negen woningen) vallen binnen 'betaalbare koop' (categorie 2), waarbij de prijs van de woningen ligt tussen de €295.000 en €370.000. De overige negen grondgebonden woningen worden als dure koopwoningen aangeboden, waarbij de prijs van de woningen vanaf €370.000 is.

Bij meer dan 20 woningen gelden eisen aan het woningbouwprogramma. Aangezien het plan voorziet in 18 woningen hoeft het hier niet aan te voldoen. Gaanderen beschikt over relatief veel sociale huurwoningen. Een tekort is er echter aan koopwoningen voor jongeren en ouderen. Dit signaal is bekend en wordt bekrachtigd door de dorpsraad. Van de 18 woningen worden er 6 levensloopbestendig gemaakt. Deze zijn (ook) geschikt voor ouderen en daardoor erg wenselijk voor Gaanderen. Daarnaast valt de helft van de woningen in het project in het betaalbare koopsegment wat het erg aantrekkelijk maakt voor jongeren.

Het voorgenomen woningbouwplan sluit dan ook aan bij de woonwensen in Gaanderen en draagt ook bij aan de woningbouwambities van de gemeente Doetinchem om in 2036 te groeien naar 70.000 inwoners. De nieuwe woningen en de bijbehorende kooprijzen zijn ook vastgelegd in het principebesluit van de gemeente Doetinchem (zie paragraaf 3.3).

Tevens worden de woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd, waarmee er sprake is van verdichting. Met de ontwikkeling wordt voorzien in de herontwikkeling van een terrein gelegen op een inbreidingslocatie, waardoor het projectgebied een aanzienlijke kwaliteitsimpuls krijgt.

5.5.3 Maatschappelijke behoefte

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de Woonvisie Doetinchem 2023 - 2036, omdat met het initiatief achttien woningen worden gerealiseerd. Deze woningen zullen vallen onder de noemer 'betaalbare koop' (categorie 2) en 'dure koop', waarbij de woningen enerzijds tussen de €295.000 en €370.000 zullen kosten en anderzijds vanaf €370.000.

Er is grote behoefte aan betaalbare woningen in de regio. De ontwikkeling voorziet dan ook in deze behoefte. Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Doetinchem en draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwambities om in 2036 te groeien naar 70.000 inwoners.

Daarnaast is door de dorpsraad uitgesproken dat er grote behoefte is aan woningen voor jongeren en ouderen in Gaanderen. Het voorgenomen woningbouwplan draagt hier aan bij. De woningen die op de locatie worden gebouwd dragen tevens bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Gaanderen en omgeving. Daarbij zorgen de woningen er ook voor dat de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen kan worden behouden.

5.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Doetinchem . De uitwerking van het gemeentelijk beleid ten aanzien van klimaatadaptatie staat in paragraaf 6.11.4.

5.6 Omgevingswaarden

De gemeente Doetinchem heeft voorlopig geen gebruik gemaakt van de in het Bkl verankerde bevoegdheid tot het vastleggen van facultatieve omgevingswaarden. Toetsing hieraan is daarom niet mogelijk.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

6.1 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

6.1.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

6.1.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in januari 2025 een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 11. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek behandeld.

Selectie van geluidsbronnen

De nieuwe woningen staan nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de zones rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In de omgeving van de nieuwe woningen bevinden zich wegen en een spoorlijn. Gezoneerde bedrijventerreinen zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk naar de geluidhinder afkomstig van de gemeentelijke wegen (Akkerstraat en Kerkstraat) en de spoorlijn Winterswijk - Zevenaar - Arnhem.

Resultaten

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentelijke wegen, bedraagt 37 dB. Bij de nieuwe woningen wordt hierdoor voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de spoorlijn, bedraagt 55 dB. Bij de nieuwe woningen wordt hierdoor voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB uit het Bkl.

Eindconclusie Bkl

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl. Omdat er geen geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn, moet beoordeeld worden of de optredende geluidbelastingen acceptabel zijn. De optredende cumulatieve geluidsbelastingen (L_{CUM}) komen overeen met een classificatie van redelijk. Daarmee zijn de cumulatieve geluidbelastingen acceptabel. De realisatie van de nieuwe woningen is daarmee mogelijk.

Eindconclusie Bbl

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Volgens artikel 4.102 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De hoogste gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt 55 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(55-33=)$ 22 dB worden bereikt.

6.1.3 Conclusie

Bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' (voormalige bouwvergunning) moet door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bbl wordt gegarandeerd/gehaald.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.2 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

6.2.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \text{ ug/m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen.

Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

6.2.2 Onderzoek

Het voorgenomen initiatief voorziet in de herontwikkeling van een terrein met overwegend grasland door de realisatie van achttien woningen en de sloop van een bijgebouw in het projectgebied. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) in het projectgebied tussen 2022 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2022, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het rekenpunt (09215668_15992503) dat het dichtst bij het projectgebied ligt (Akkerstraat) kent de volgende gemeten waarden voor NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in 2023:

- NO_2 : 9,3179 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- PM_{10} : 14,6042 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- $\text{PM}_{2,5}$: 8,2039 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Voor NO_2 en PM_{10} verbindingen geldt een grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor $\text{PM}_{2,5}$ geldt een grenswaarde van 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De hoeveelheid NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in het projectgebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2022, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

6.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.3 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

6.3.1 (Wettelijk) kader

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

6.3.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt aan de Tuinstraat 9 te Gaanderen. Deze veehouderij heeft een vaste richtafstand van 100 meter. De afstand tussen de veehouderij en het projectgebied bedraagt circa 700 meter.

Het is niet noodzakelijk het aspect geur nader te onderzoeken. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen in het projectgebied.

6.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.4 Bodemkwaliteit

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

6.4.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;

- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

6.4.2 Onderzoek

Door Greenhouse Advies is in september 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 12. Hieronder worden kort de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek besproken.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek blijkt dat in 1998, 2004 en 2009 op een deel van het terrein eerder bodemonderzoeken zijn uitgevoerd, en in 2000 is een bodemonderzoek uitgevoerd op een aanliggend terrein. In eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de bovengrond

lokaal lichte verhogingen (> streefwaarde of achtergrondwaarde) zijn aangetoond van het gehalte aan PAK. In de ondergrond zijn van de onderzochte parameters geen verhoogde gehalten aangetoond ten opzichte van de desbetreffende streef- en achtergrondwaarden.

Uit gegevens van de provincie Gelderland blijkt dat op circa 75 meter ten zuidwesten van de onderzoekslocatie zich een bekende grondwaterverontreiniging met nikkel bevindt. Deze grondwaterverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk geen bedreiging voor de onderzoekslocatie aangezien de grondwaterstroming naar het westen tot zuidwesten gericht is.

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot op een diepte van vijf meter bestaat uit zwak siltig, fijn zand. De bovenste 0,6 meter bestaat uit humeus zand. In de bovengrond is lokaal sporen van baksteen, beton en kooldeeltjes aangetroffen.

Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van circa 3,5 m-mv.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Wbb blijkt dat er lokaal in de bovengrond een lichte verhoging (> achtergrondwaarde) is aangetoond voor het gehalte aan lood. In de strook langs het spoor is een lichte verhoging (> achtergrondwaarde) aangetoond van het gehalte aan PAK. Alle overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd aangetoond ten opzichte van desbetreffende achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn alle onderzochte parameters niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de desbetreffende achtergrondwaarden.
- Zowel de boven- als de ondergrond voldoet indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde, en is dus altijd toepasbaar.
- In het grondwater is een licht verhoogde (> streefwaarde) concentratie van barium aangetoond. Daarnaast is lokaal in het grondwater een licht verhoogde (> streefwaarde) concentratie van cadmium en zink aangetoond. Alle overige

onderzochte parameters zijn niet verhoogd aangetoond boven de desbetreffende streefwaarden.

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein in het projectgebied is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Opmerking

Tussen het moment van uitvoeren van het bodemonderzoek en nu, zijn de functies en het gebruik van de onderzochte gronden in het projectgebied niet veranderd. Daarnaast hebben er sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Daarom is er geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit niet langer geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

6.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.5 Mobiliteit en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

6.5.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente Doetinchem heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

6.5.2 Onderzoek

Verkeer

De realisatie van de achttien woningen in het projectgebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking.

In de voormalige situatie was er sprake van een terrein met overwegend grasland in het projectgebied. Door het ontbreken van een betreffende functie zijn er volgens de kengetallen van het CROW hieraan geen verkeersbewegingen gekoppeld.

In de toekomstige situatie is in totaal sprake van achttien woningen. De woningen zijn onderverdeeld in 2x vrijstaand, 2x twee-onder-één-kap en 14x rijtjeshuis. Bij het berekenen van het aantal verkeersbewegingen kan volgens de kengetallen van het CROW uit worden gegaan van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en het

gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor een vrijstaande woning ('Koop, huis, vrijstaand') geldt maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Voor een twee-onder-één-kapwoning ('Koop, huis, twee-onder-een-kap') geldt maximaal 8,2 verkeersbewegingen. Voor een rijtjeshuis ('Koop, huis, tussen/hoek') geldt maximaal 7,5 verkeersbewegingen. Voor de toekomstige situatie met achttien wooneenheden komt dit neer op $((2 \times 8,6) + (2 \times 8,2) + (14 \times 7,5) =) 138,6 = 139$ verkeersbewegingen per dag.

Dit betekent dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen per dag logischerwijs ook toeneemt met 139 verkeersbewegingen. De woningen worden ontsloten via de inritconstructie op de Akkerstraat. Dit is een doorgaande route binnen de kern Gaanderen. Deze weg heeft voldoende capaciteit om het nieuwe aantal verkeersbewegingen per dag op te vangen.

Daarnaast is het projectgebied bereikbaar voor vuilnisdiensten (ophalen van huisvuil en containers) en hulpdiensten.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Volgens de 'Nota Parkeernormen 2024' van de gemeente Doetinchem is het benodigde aantal parkeerplaatsen gerelateerd aan het type woning. In de toekomstige situatie is in totaal sprake van achttien woningen. De woningen zijn onderverdeeld in 2x vrijstaand, 2x twee-onder-één-kap en 14x rijtjeshuis. Bij het gebiedstype 'Rest bebouwde kom' horen bij 'Vrijstaand' 2,2 parkeerplaatsen per woning, bij 'Twee-onder-één-kap' 2,1 parkeerplaatsen per woning en bij 'Rijtjeshuis' 1,9 parkeerplaatsen per woning. Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Doetinchem zijn er in totaal dus $((2 \times 2,2) + (2 \times 2,1) + (14 \times 1,9) =) 35,2 = 36$ parkeerplaatsen benodigd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 36 parkeerplaatsen in het projectgebied (8 ter plaatse van het eigen terrein op diverse nieuwe woonkavels en 28 verspreid in de openbare ruimte). Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de benodigde parkeerbehoefte te voldoen.

6.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.6 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

6.6.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

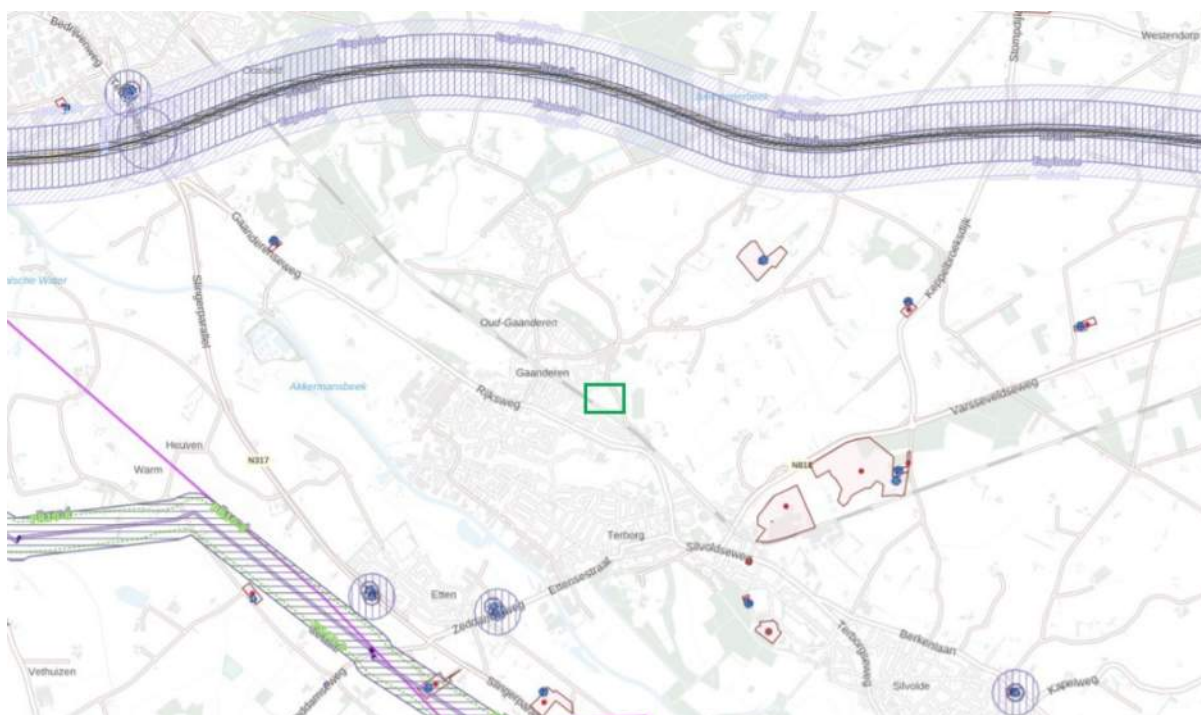
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

6.6.2 Onderzoek

Het voorgenomen initiatief voorziet in de realisatie van achttien woningen. Deze woningen worden aangemerkt als 'kwetsbaar gebouw'. Hiermee voorziet de ontwikkeling in nieuw kwetsbare gebouwen. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de veiligheidskaart van de Atlas Leefomgeving. De globale ligging van het projectgebied is hierop aangeduid met een groene omlijning.



Uitsnede veiligheidskaart Atlas Leefomgeving

Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} risicocontour. Tevens is het projectgebied niet gelegen in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied. Er is daarom geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

6.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.7 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

6.7.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

6.7.2 Onderzoek

Door Natuurbank Overijssel is in januari 2025 een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 13 bijgevoegd. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek zijn in de navolgende alinea's samengevat.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', dat gelegen is op een afstand van circa 15,5 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Ten zuiden van het projectgebied is een Natura 2000-gebied in Duitsland gelegen op minder dan 10 kilometer afstand.

Het projectgebied ligt op minimaal 266 meter afstand van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en op minimaal 1,28 km van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Door het gebruik van werktuigen kunnen er wel indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht.

Om deze reden is door Buro Ontwerp & Omgeving in januari 2025 een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze berekening is bijgevoegd als Bijlage 14. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt in de gebruiksfase. Er is dus geen significante toename als gevolg van het initiatief. Er is ook voor de realisatiefase een AERIUS-berekening uitgevoerd. Ook in de realisatiefase blijkt dat er geen depositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt.

Soortenbescherming

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten geconstateerd. Het kan wel zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten op de locatie voorkomen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het projectgebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Handelingen die nadelige effecten hebben moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten te beperken of ongedaan te maken.

Navolgende tabel geeft een vereenvoudigde samenvatting weer van de resultaten per diergroep.

Soortgroep	Vaste rust- plaats	Voortplan- tingsplaats	Vliegroute (vleermuizen)	Essentieel foerageer- gebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Omgevingsvergunning vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden
Vogels	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij vogels gedood, bezette nesten verstoord, beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Nee	Nee	n.v.t.	Nee	Nee	Nee	Nee

Tabel met samenvatting resultaten soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan zijn negatieve effecten op strikt beschermde plant- en diersoorten uitgesloten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

6.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.8 Trillingshinder

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect trillingshinder.

6.8.1 (Wettelijk) kader

In Nederland bestaat tot op heden geen wet voor het voorkomen van hinder door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 Omgevingswet, waarin de zorg voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is voorgeschreven.

6.8.2 Onderzoek

De beoogde woningen in het projectgebied worden gerealiseerd langs de spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk. Daarbij kunnen trillingen van treinverkeer als hinderlijk worden ervaren.

De nieuwe woningen in het projectgebied komen tussen circa 20 en 70 meter afstand van het spoor te liggen. Om deze reden is door Peutz in januari 2025 een trillingshinderonderzoek uitgevoerd. Deze berekening is bijgevoegd als Bijlage 15.

Specifiek is de voorgenomen woningbouw in het projectgebied gelegen langs het railtraject Doetinchem-Terborg. Ter plaatse is sprake van een enkel spoor, zonder spoorwissels en/of bochten. De spoorlijn is gelegen op een aarden baan op maaiveldniveau. Op basis van de opgave van ProRail rijden er op het traject uitsluitend

passagierstreinen (geen goederentreinen).

Uit de resultaten blijkt dat ter hoogte van de geprojecteerde gevellijn nabij het spoor de $V_{\max}$ -waarde vanwege treinpassages in de maatgevende (verticale) richting ten hoogste (afgerond) 0,52 bedraagt. In de horizontale richting bedraagt het maximale trillingniveau 1,71. Op grotere afstand van het spoor betreffen de maximale waarden voor de verticale en horizontale richting 0,18 en 0,25, respectievelijk.

De gemeten trillingniveaus op maaiveldniveau zijn hoger dan streefwaarde A_2 van 0,2 voor nieuwe situaties in de nachtperiode. De trillingniveaus op grotere afstand van het spoor zijn eveneens hoger dan streefwaarde A_2 .

De gemeten trillingsniveaus hebben een aanstootfrequentie van 25 à 31,5 Hz. Dergelijke hoogfrequente trillingen worden doorgaans sterk gedempt door een relatief zwaar en stijve fundering. Daarmee zal het mogelijk zijn om te voldoen aan de streefwaarden voor maximaal toelaatbare trillingniveaus in de geprojecteerde woningen, zowel ten aanzien van de streefwaarde A_2 voor het maximale trillingniveau als ten aanzien van de streefwaarde A_3 voor het gemiddelde trillingniveau V_{per} .

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de woningen is het raadzaam na te gaan in hoeverre voldoende trillingreductie daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Wel wordt er met de voorgenomen woningbouw in het projectgebied relatief zwaar gebouwd (ten opzichte van een HSB woning of een woning met een staalconstructie) met spouwmuren en betonnen vloeren, waardoor te verwachten is dat de trillingshinder meevalt. In de toekomstige situatie zou dus wel enige trillingshinder op kunnen treden in de woningen.

Geadviseerd wordt in een volgend stadium van het ontwerp van de woningen de mate van trillingen en trillingsreductie door te rekenen.

6.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect trillingshinder geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.9 Ontploffbare Oorlogsresten (OO)

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze in het projectgebied bij de activiteit rekening wordt gehouden met niet-gesprongen explosieven en ontplofbare oorlogsresten. Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog. Van al het explosieve materiaal dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1939-1945) is ingezet, verschoten of afgeworpen, is een gedeelte om verschillende redenen niet tot uitwerking gekomen of gebracht.

6.9.1 (Wettelijk) kader

In Nederland kennen we geen wet- en regelgeving of landelijk beleid dat richting geeft aan de omgang met risico's/gevaren van Ontploffbare Oorlogsresten (OO), tenminste waar het gaat om publieke risico's (dus anders dan het arbeidsomstandighedenrisico). Er is dus geen sprake van landelijke risiconormen over welke risico's/gevaren van OO al dan niet aanvaardbaar zijn. Dit betekent dat het lokaal bevoegd gezag een eigen afweging moet maken op grond van haar verantwoordelijkheid voor de openbare veiligheid over de acceptatie van risico's/gevaren van OO.

6.9.2 Toetsing

Op basis van de gemeentelijke verwachtingskaart (2024) kan geconcludeerd worden dat (een deel van) het projectgebied een hoge verwachting heeft met betrekking tot de aanwezigheid van OO. In het kader van openbare veiligheid en het Arbobesluit zal in de verdere voorbereidingen van het project een nader risicoanalyse en/of detectie in het veld uitgevoerd moeten worden door een specialistisch onderzoeksbureau.

Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de gemeentelijke verwachtingskaart OO weer. Het projectgebied is globaal met een gele stippellijn weergegeven. De groene kleur geeft weer waar er een lage verwachting van OO aanwezig is. De rode kleur geeft weer waar een hoge verwachting OO aanwezig is.



Uitsnede gemeentelijke verwachtingskaart OO

De gemeente Doetinchem heeft aangegeven dat de initiatiefnemer een specialistisch bureau (ten aanzien van OO) dient in te schakelen op het moment dat de planontwikkeling concreet is (maatvoering ondergronds verticaal/horizontaal moet bekend zijn). Dit is veelal in een later stadium van de planontwikkeling, namelijk ten tijde van de vergunningaanvraag. De gemeente Doetinchem kan hierbij adviseren.

6.9.3 Conclusie

Het aspect Ontploffbare Oorlogsresten (OO) vormt, indien rekening gehouden wordt met hetgeen dat wordt aanbevolen door de gemeente Doetinchem, geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

6.10 Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

6.10.1 (Wettelijk) kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

6.10.2 Onderzoek

Archeologie

Archeologische bescherming zorgt ervoor dat archeologische waarden van gronden worden behouden en beschermd. In de regels horende bij het 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem' wordt de bescherming en het gebruik verder geregeld.

Het projectgebied ligt volgens het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' (als onderdeel van het 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem') in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 250 m² en indien deze dieper dan 0,4 m onder het maaiveld plaatsvinden.

Vanwege de archeologische bescherming ter plaatse van de locatie is door Hamaland advies in januari/februari 2025 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 16. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek kort behandeld.

Conclusie

Bureauonderzoek:

Op basis van de resultaten van het booronderzoek van Synthegra wordt binnen het noordelijk deel van het projectgebied een plaggendeek van 50 à 80 centimeter dikte op dekzand (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden) verwacht. Tijdens het

onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats. Door de aanwezigheid van de dikke plaggendek kunnen eventuele oudere archeologische resten in de daaronder gelegen oorspronkelijke bodem goed beschermd zijn gebleven tegen bodemverstoringen van agrarische activiteiten (ploegen etc.); volgens het onderzoek van Sythegra is er geen sprake van (resten van) bodemvorming en is de top van de natuurlijke ondergrond opgenomen in het plaggendek. De laagovergang tussen het plaggendek en de

C-horizont is geleidelijk, wat erop duidt dat deze vermenging al lang geleden heeft plaatsgevonden.

Van oudsher vormen de hogere droge delen van het landschap in de nabijheid van water, zoals de hogere rivierterrasresten, dekzandruggen en rivierduinen, gunstige vestigingslocaties voor zowel jagers-verzamelaars vanaf het Laat-Paleolithicum als voor landbouwsamenlevingen vanaf het Neolithicum. Deze hogere delen van het landschap hebben daarom een hoge archeologische verwachting. De lagere landschappelijke delen zoals dekzand-/rivierterrasvlaktes en -laagtes vormen daarentegen vanwege de natte en drassige bodemomstandigheden onaantrekkelijke vestigingslocaties en hebben een lage archeologische verwachting. In het projectgebied worden deze lage landschappelijke delen niet verwacht. De rivierduinwelingen nemen in het landschap een middenpositie in. Omdat in de omgeving hogere rivierterrasresten voorkomen die een gunstigere vestigingslocatie vormen, hebben de middelhoge rivierduinwelingen een middelhoge archeologische verwachting. Op basis van Archis3 is ten westen van het projectgebied mogelijk sprake van een nederzittingslocatie uit de Late IJzertijd tot en met de Middeleeuwen.

Op basis van het historisch cartografisch onderzoek heeft het projectgebied vanaf minstens het begin van de 19e eeuw een agrarische functie (bouwland) gekend en is het projectgebied tot op heden onbebouwd gebleven. De spoorlijn Zevenaar-Winterswijk is in 1885 in gebruik genomen en vormt de zuidelijke grens van het projectgebied. Toen de woonwijk gerealiseerd werd, werd het landgebruik in het projectgebied gewijzigd naar grasland. De kans op de aanwezigheid van bouwhistorische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd wordt daarom laag ingeschat.

Booronderzoek:

In het projectgebied is sprake van een uniforme bodemopbouw. Onder een subrecente bouwvoor met een geringe bijmenging aan beton en baksteenpuin is sprake van een bruine eerdlaag op een ouder plaggendek. Het plaggendek gaat geleidelijk over in fijn dekzand van de Formatie van Bortel, Laagpakket van Wierden. De top van de eerdlaag (A1-horizont) is aangetroffen op dieptes variërend van 30 cm-mv (boring 2, 8 en 9) tot maximaal 40 cm-mv (boring 6). De top van het plaggendek (A2-horizont) is aangetroffen op dieptes variërend van 50 cm-mv (boring 7, 8 en 9) tot maximaal 65 cm-mv (boring 5). In boring 1 ontbreekt het plaggendek. De top van het dekzand is aangetroffen op dieptes variërend van 65 cm-mv (boring 7) tot maximaal 120 cm-mv (boring 2).

Selectieadvies

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het noordelijk deel van het projectgebied middels een karterend booronderzoek in 2009 onderzocht is door Synthegra (zie Afbeelding 13). Op basis van de resultaten van dit onderzoek hebben zij geadviseerd om hun onderzoeksgebied vrij te geven.

Op basis van het ontbreken van vindplaatsen of indicaties van menselijke bewoning in het verleden adviseren wij om ook het zuidelijk deel van het projectgebied vrij te geven (geen vervolgonderzoek). Voor zover bepaald kon worden is het projectgebied vanaf de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe Tijd altijd in gebruik geweest als akker.

Daarnaast heeft de Omgevingsdienst Achterhoek in maart 2025 een advies uitgebracht ten aanzien van het archeologisch onderzoek op de locatie: "Gezien de situering van het projectgebied, gelegen in een relatieve laagte tussen verschillende duinen, en de afwezigheid van archeologische indicatoren in de gezette boringen, is de kans klein dat zich ter plaatse een vindplaats bevindt. Daarom is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk en kan het projectgebied worden vrijgegeven".

Cultuurhistorie

Het projectgebied met het terrein met overwegend grasland en het bestaande kleine bijgebouw heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. Het voorgenomen initiatief heeft eveneens geen negatief effect op eventuele cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Om deze reden is verdere toetsing aan het aspect cultuurhistorie niet noodzakelijk.

Wel is het bij het uitvoeren van bodemingrepen in het projectgebied mogelijk dat toevalsvondsten worden gedaan. Indien hiervan sprake mocht zijn, dient het bevoegd gezag hiervan op de hoogte te worden gesteld in het kader van de meldingsplicht.

6.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect cultureel erfgoed geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen. In deze onderbouwing is het begrip duurzaamheid uitgesplitst in drie categorieën; 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'.

6.11.1 (Wettelijk) kader

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid

en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie Hoofdstuk 5).

6.11.2 Onderzoek energietransitie

De nieuwe woningen in het projectgebied voldoen aan de minimale eisen van het BBL en de BENG. Dit betekent dat de woningen gasloos worden gebouwd, voorzien worden van een warmtepomp en er zonnepanelen worden geplaatst. De exacte plaatsing van de warmtepompen bij de woningen is nog een aandachtspunt in de verdere uitwerking van de planontwikkeling. Daarnaast wordt nog afgewogen of gesloten bodemenergiesystemen een (collectieve) mogelijkheid zijn voor de verdere inrichting van het projectgebied. Hiermee zijn de woningen klaar voor de energietransitie.

6.11.3 Onderzoek circulariteit

De nieuwe woningen in het projectgebied worden traditionele woningen in een gemetselde vorm met een spouwmuur. Mogelijk dat de klinkers van de huidige inrit in het projectgebied hergebruikt kunnen worden voor een nader te bepalen uitwerking in de toekomstige situatie.

6.11.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water

In Nederland krijgen we steeds vaker te maken met zware buien, langdurige droogte en extreme hitte. Dat betekent ook dat we anders moeten gaan bouwen. De Maatlat klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen en inrichten eruitziet. Deze maatlat geeft uitvoering aan het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Gemeentelijke klimaatatlas (risico's en omgang toekomstige situatie)

Ten aanzien van artikel 5.85 van de provinciale Omgevingsverordening is, op basis van de klimaatatlas gemeente Doetinchem, in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het projectgebied als gevolg van klimaatverandering en hoe daar mee om wordt gegaan in de toekomstige situatie in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling.

- **Wateroverlast.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het projectgebied weinig plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Ter plaatse van het lagergelegen noordoostelijk deel van het projectgebied (plus de lager gelegen bestaande tuinen van de aangrenzende

percelen) is wel sprake van flinke wateroverlast als gevolg van extreme neerslag. Om eventuele wateroverlast zo goed mogelijk tegen te gaan worden in het projectgebied een centrale groene ruimte met een wadi, waterpasserende parkeerplaatsen (halfverharding) en verlaagde groenzones aangelegd (zie het inrichtingsplan in paragraaf 3.1). Daarnaast wordt het wegprofiel in het projectgebied zo aangelegd dat het water wat hierop valt naar de halfverharding of centraal gelegen wadi wordt geleid. Hierdoor wordt de waterbergingscapaciteit in het projectgebied verhoogd en kan het water (vertraagd) afgevoerd/geïnfiltreerd worden. Aangezien in het noordoostelijk deel van het projectgebied de tuinen van de nieuwe woningen ook zullen grenzen aan de bestaande tuinen van de naastgelegen percelen, zal er extra aandacht moeten worden besteed aan de (onverharde) inrichting van de nieuwe tuinen zodat wateroverlast zo veel mogelijk kan worden beperkt. Om dit te realiseren worden de achterpaden achter de rijwoningen voorzien van infiltratiekolken en wordt in de zuidoostelijke hoek van het projectgebied een waterdichte keerwand aangelegd. Noodoverlopen worden in latere stadia civieltechnisch uitgewerkt. Voor meer toelichting zie Bijlage 18.

- **Hittestress.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het projectgebied normaal zal zijn op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie (voornamelijk grasland aanwezig in het projectgebied). In de toekomstige situatie wordt er verharding toegevoegd in het projectgebied, waardoor de gevoelstemperatuur kan toenemen. Wel wordt in het inrichtingsplan (zie paragraaf 3.1) rekening gehouden met het aanbrengen van voldoende groen in het projectgebied (circa 35% van de totale oppervlakte). Zo worden alle parkeerplaatsen uitgevoerd met halfverharding en worden er diverse groenvoorzieningen en bomen gerealiseerd in het openbare gebied. Dit zorgt voor minder hittestress en een lagere buitentemperatuur op warme dagen door o.a. schaduwwerking. Daarnaast zijn de geplande nieuwbouwwoningen goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- **Droogte.** De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het projectgebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het projectgebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige (onbebouwde) situatie ook zo is. Het projectgebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het projectgebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- **Overstroming.** De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen watergangen in nabijheid van het projectgebied liggen. Mocht ergens de dijk van de IJssel of de Rijn bezwijken, dan vormt overstroming geen risico voor het projectgebied. Er zal bij een overstroming geen water in het projectgebied staan. Daarnaast is de kans op overstroming klein. Gezien de geringe kans hierop zijn verdere maatregelen niet noodzakelijk.

In navolging op bovenstaande uitwerking van de gemeentelijke klimaatatlas is voor het

projectgebied door Buro Ontwerp & Omgeving een quickscan klimaatadaptatie (in januari 2025) en een quickscan water (in mei 2025) uitgevoerd. Deze quickscans zijn bijgevoegd als Bijlage 17 en Bijlage 18. Daarnaast is ook door Buro Ontwerp & Omgeving in december 2024 een Digitale Watertoets ingevuld, welke bijgevoegd is als Bijlage 19.

Navolgend volgen de conclusies en worden overzichtelijk de toegepaste maatregelen (ten aanzien van klimaatadaptatie en water) in het projectgebied weergegeven.

Quickscan klimaatadaptatie

Op basis van de Omgevingsverordening Gelderland zijn de volgende aspecten getoetst:

- Waterveiligheid;
- Wateroverlast;
- Droogte;
- Hitte.

Uit de toetsing blijkt dat voor het projectgebied, als gevolg van de toekomstige inrichting en de klimaatverandering, rekening gehouden dient te worden met de nadelige gevolgen van:

- Wateroverlast als gevolg van korte hevige piekbuien;
- Droogtegevoeligheid;
- Hittestress als gevolg van de toename van verharding.

Dit sluit aan bij de analyse van de risico's als gevolg van klimaatverandering volgens de gemeentelijke klimaatatlas.

Digitale Watertoets

Via de Digitale Watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het initiatief in het projectgebied relevant zijn. Ten aanzien van het wateradvies geldt dat de normale procedure doorlopen dient te worden. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft de aanvraag van de Digitale Watertoets bekeken en advies uitgebracht.

De verharding in het projectgebied neemt in de toekomstige situatie toe met meer dan 500 m² en er is sprake van een toename van afvalwater. Het hemelwater dient in de toekomstige situatie te worden geïnfiltreerd binnen het projectgebied en er mag geen afwenteling plaatsvinden van waterproblemen op de omliggende percelen en het watersysteem.

Ten aanzien van het advies dient een waterparagraaf te worden opgesteld, waarin beschreven wordt hoe binnen het plan wordt omgegaan met water en watergerelateerde aspecten. Er wordt geadviseerd om een waterhuishoudkundige onderbouwing op te stellen waarin wordt ingegaan op:

- Totaal aantal m² verhard oppervlak;
- Benodigde berging in m³;
- Bergingsvoorzieningen en bijbehorende capaciteit;
- Maatregelen om wateroverlast te voorkomen;
- Waterkwaliteit;
- Omgang met afvalwater en riolering;

Deze paragraaf 6.11.4 voorziet in de uitwerking van de benoemde waterhuishoudkundige onderbouwing.

Quickscan water

Mede naar aanleiding van het verstrekte advies van het Waterschap Rijn en IJssel is voor de voorgenomen planontwikkeling een quickscan water opgesteld. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bodem van onderhavig projectgebied bestaat matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond is zwak tot matig humeus;
- De ondergrond is zeer geschikt voor de infiltratie van hemelwater (>10m/dag);
- De bovengrond is tot 0,5 m-mv en plaatselijk 1,0 m-mv zwak tot matig humeus. De humeuze grond is naar verwachting slecht tot matig geschikt voor de infiltratie van hemelwater;
- Het maaiveld van het projectgebied is gelegen op een hoogte variërend tussen 15,8 en 17,3 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het projectgebied wordt ingeschat op circa 13,5 m +NAP (circa 2,3 – 3,8 m-mv);
- Op basis van het beleid van de gemeente Doetinchem en het Waterschap Rijn en IJssel dient er circa 309 m³ water geborgen te worden;
- In het ontwerp wordt aan deze eis voldaan door de aanleg van een wadi, waterpasserende parkeerplaatsen en verlaagde groenzones;
- In de toekomstige situatie dient rekening gehouden te worden met een DWA (droogweerafvoer) piekbelasting van circa 0,4 m³/uur.

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het projectgebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

De uiteindelijke wijze van berging dient afgestemd te worden met de gemeente en het waterschap. Het hemelwatersysteem dient in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt te worden.

Uitwerking toegepaste maatregelen projectgebied t.a.v. klimaatadaptatie en water

Voor het projectgebied is in het ontwerp met klimaatadaptatie en water rekening gehouden door diverse maatregelen toe te passen:

- Aanbrengen van diverse groensoorten (grasland, heesters en bomen);
- De hoeveelheid verhard oppervlak beperken (waar mogelijk);
- De benodigde verharding gedeeltelijk uit te voeren in grasbeton/halfverharding (afname hittestress en vertraagde afvoer van hemelwater) en het hemelwater te laten infiltreren in de bodem;
- Het aanleggen van een grote centrale groene ruimte met een wadi;
- Het aanleggen van verlaagde groenzones;
- Het wegprofiel zo aanleggen dat het water wat hierop valt naar de halfverharding of centraal gelegen wadi wordt geleid;
- Het aanleggen van het vloerpeil 20 cm boven het straatpeil/de aangrenzende infrastructuur (voorkomen dat water woningen binnen kan stromen)

Uit bovenstaande uitwerking van de gemeentelijke klimaatatlas en diverse onderzoeken blijkt dat het projectgebied klimaatadaptief, waterrobuust en toekomstbestendig wordt ingericht.

6.11.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect duurzaamheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.12 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de fysieke leefomgeving een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

6.12.1 (Wettelijk) kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

6.12.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is in januari 2025 een project-m.e.r.-(beoordeling) uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 20 bijgevoegd.

6.12.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

6.13 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

6.13.1 (Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4). Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

6.13.2 Onderzoek

In voorliggend plan worden achttien nieuwe woningen gerealiseerd en een bestaand klein bijgebouw gesloopt. Per saldo worden er achttien woningen in het projectgebied gerealiseerd. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het projectgebied dus toe met achttien woningen. De ontwikkeling wordt dus aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 21.

De voorgenomen ontwikkeling is goed passend binnen de omgeving (kern Gaanderen). De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich hoofdzakelijk door de aanwezigheid van woningen. Er is dan ook sprake van een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast past het initiatief binnen de gestelde kaders van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk woonbeleid.

6.13.3 Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee wel aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Bkl.

6.14 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Of de ontwikkeling een nieuwe milieubelastende activiteit (mba's) mogelijk maakt, en zo ja;
- Op welke manier een keuze is gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende activiteiten;
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

6.14.1 (Wettelijk) kader

Het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten).

Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

6.14.2 Onderzoek intern

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief richt zich voornamelijk op de functie wonen binnen een omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Daarbij worden kleinschalige bedrijfsfuncties toegestaan door het toestaan van bedrijven/beroepen aan huis. Dit is echter tevens passend binnen de functie wonen en een omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Deze activiteiten zullen bovendien niet tot nauwelijks milieubelastend zijn.

6.14.3 Onderzoek extern

Alle omliggende functies nabij het projectgebied zijn verbonden aan de functie wonen. Deze functies zijn dan ook passend binnen de omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Hierdoor zijn bijbehorende activiteiten niet tot nauwelijks milieubelastend zijn, net als onderbouwd in paragraaf 6.14.2.

6.14.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect milieubelastende activiteiten geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.15 Gezondheid

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);

Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

6.15.1 (Wettelijk) kader

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

6.15.2 Onderzoek intern

Gelet op de aard en schaal van de voorgenomen ontwikkeling zullen er geen aspecten worden geraakt die rondom het thema gezondheid belangrijk zijn. Gelet op de overige omgevingsaspecten is er sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

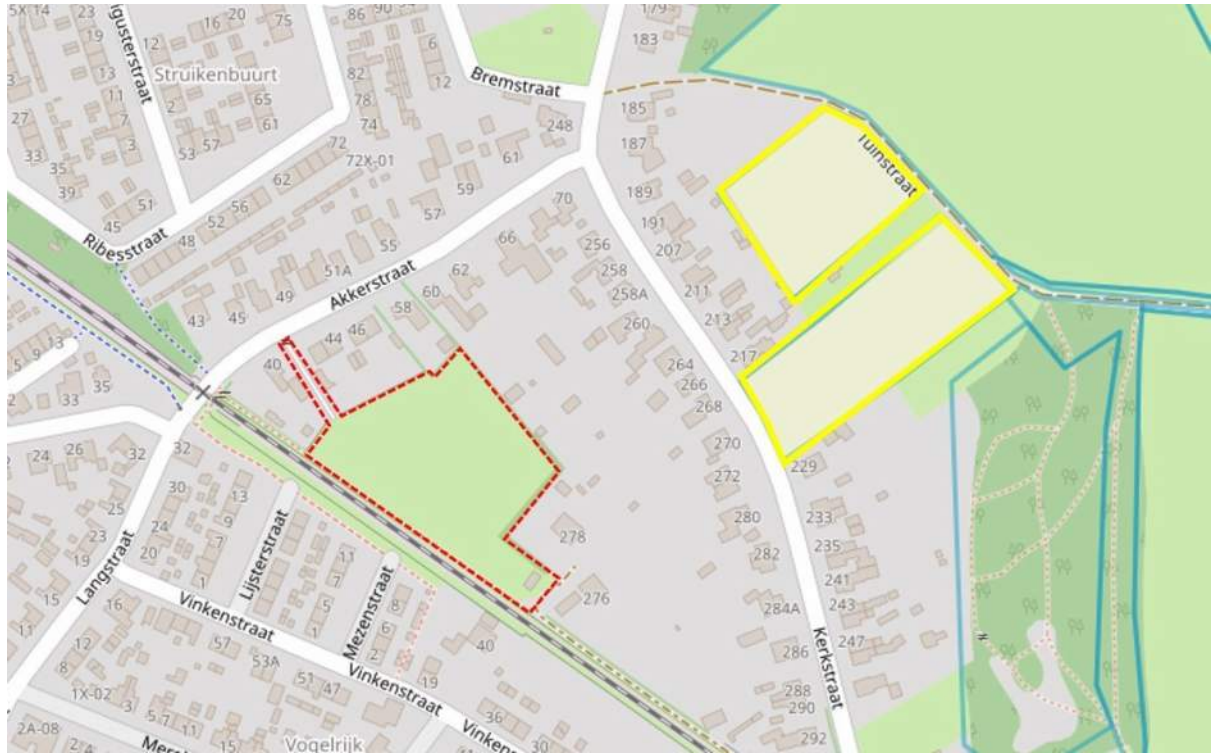
6.15.3 Onderzoek extern

Aan de noordoostzijde van onderhavig projectgebied ligt een tweetal percelen met een agrarische bestemming (circa 110 en 140 meter afstand). In de land- en tuinbouw kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Er gelden op dit moment echter geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld/bespoten en woningen (en tuinen) of andere gevoelige functies. Op basis van die jurisprudentie is een vuistregel ontstaan om 50 meter aan te houden tussen agrarische grond en gevoelige functies.

Volgens Boer&Bunder worden de twee agrarische percelen gebruikt voor 'agrarisch natuurmengsel' en 'gerst, zomer-'. De agrarische percelen zijn op meer dan 100 meter

gelegen van de nieuwe woningen in het projectgebied. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de vuistregel van 50 meter tussen agrarische grond en gevoelige functies (zoals 'wonen' in het projectgebied).

Navolgende afbeelding toont de locatie waar, volgens Boer&Bunder, de activiteiten van de agrarische percelen plaatsvinden (gele omlijning). Het projectgebied is met een rode stippellijn weergegeven.



Uitsnede kaart Boer&Bunder

Geconcludeerd kan worden dat er voor wat betreft spuitzonering geen belemmeringen bestaan.

6.15.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect gezondheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden

7.1 *Algemeen*

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom (spoor)wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, zowel ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk alsook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

7.2 *Conclusie*

Het projectgebied ligt niet in een beperkingengebied. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 *Economische uitvoerbaarheid*

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De gemeente hoeft geen belangrijke voorinvesteringen te doen om het plan haalbaar te maken. De overige kosten komen op rekening van de projectontwikkelaar. Hiermee is het plan volledig financieel economisch haalbaar.

8.1.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een projectontwikkelaar. De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal waaronder nadeelcompensatie. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. Ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling is ook een risicoanalyse nadeelcompensatie uitgevoerd, waarmee aangegeven kan worden dat de risico's niet aanzienlijk zijn c.q. de initiatiefnemer deze kan dragen. De economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

8.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

8.2.1 Participatie

De gemeente publiceert de wijziging van het omgevingsplan digitaal via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het ontwerp-omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO-LV) c.q. Omgevingsloket. Via het onderdeel 'Regels op de Kaart' kan iedereen zien welke regels waar gelden.

Het ontwerp-wijzigingsbesluit en de daarbij behorende stukken worden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (artikel 3:11, Awb). Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te brengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een separate notitie, die te zijner tijd als bijlage bij het wijzigingsbesluit wordt opgenomen.