Toelichting planonderdelen ‘wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2024-1G’

Vooraf
Dit document bevat een toelichting en beschrijving van de verschillende wijzigingen die onderdeel zijn van het genoemde wijzigingsbesluit van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem (de planonderdelen). Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- de planonderdelen die op verzoek van derden onderdeel zijn van de wijziging;
- de planonderdelen die op initiatief van de gemeente onderdeel zijn van de wijziging.

Informatie in dit document
In dit document is per onderdeel de volgende informatie opgenomen:

A. Korte beschrijving van het plan met daarbij een beschrijving wat de wijziging van het omgevingsplan omvat.
B. Ingeval van een verzoek van derden de argumenten waarom medewerking is verleend (via een principebesluit). Ingeval van een locatie/onderwerp op initiatief van de gemeente de motivering waarom de locatie/het onderwerp is opgenomen.
C. (Eventuele) kanttekeningen.
D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen.

Onderdelen op verzoek van derden
Hieronder zijn de locaties opgenomen die op verzoek van derden onderdeel zijn van de genoemde wijziging:

1. Broekhuizerstraat 10/10a/10b 7031 GZ Wehl
2. IJzevoordseweg 7 7004 HV Doetinchem
3. Terborgseweg naast 119 7004 DN Doetinchem
4. Gehele gemeente Doetinchem – verwerken provinciale instructieregels grondwaterkwaliteit

Onderdelen op initiatief van de gemeente
Het ‘wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 2024-1G’ bevat geen locaties/onderdelen die op initiatief van de gemeente onderdeel zijn van het wijzigingsbesluit.

ONDERDELEN OP VERZOEK VAN DERDEN

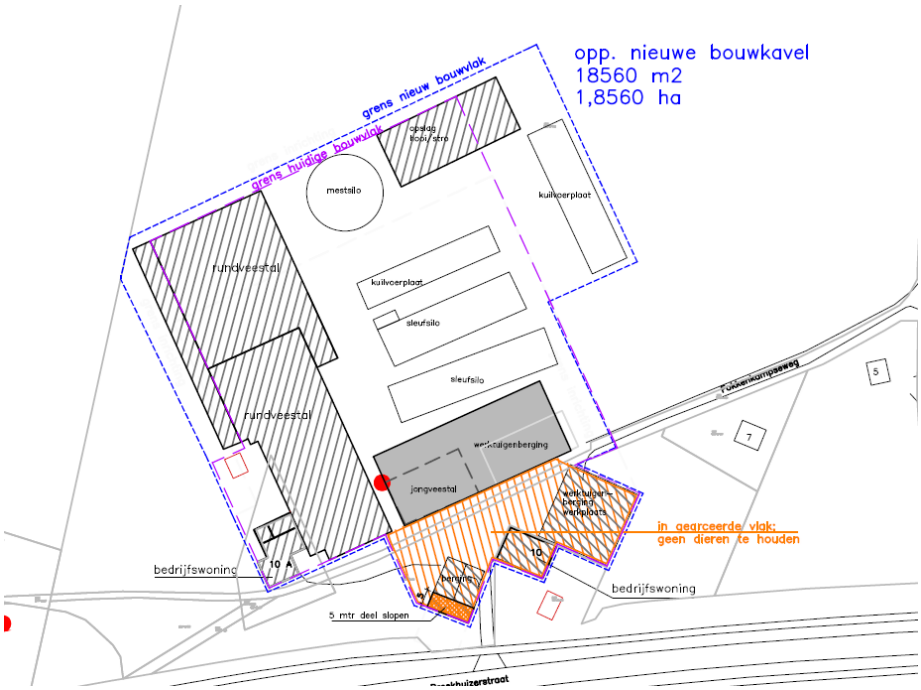
1. Broekhuizerstraat 10, 10A, 10B 7031 GZ Wehl

A. Planbeschrijving
Met de wijziging, op basis van het ‘Planologisch kader voor het landelijk gebied - 2021’, wordt het agrarische bouwvlak van vorm gewijzigd, vergroot en een deel van het bouwvlak wordt uitgesloten van het houden van landbouwhuisdieren en andere activiteiten die geur veroorzaken. Dit laatste in relatie tot de ontwikkeling van Wehl Fokkenkamp.

Huidige situatie



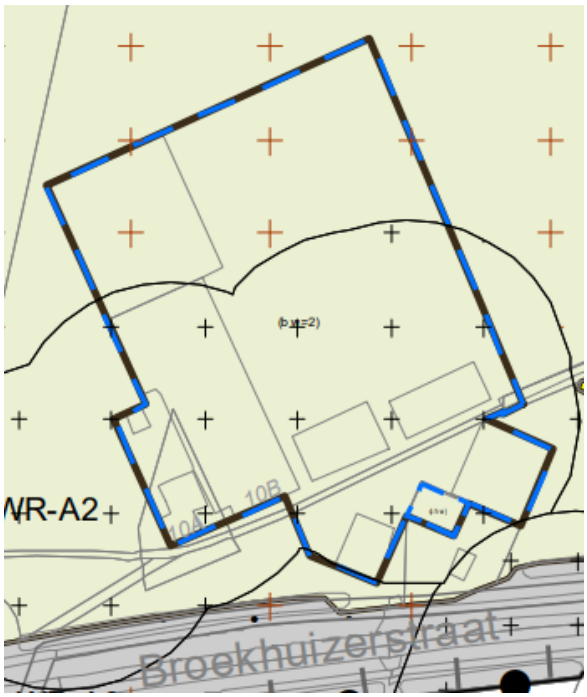
Beoogde situatie



Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden) *

• Hoofdfunctie 'Agrarisch' • Dubbelhoofdfunctie 'Waarde – Archeologie' • Dubbelhoofdfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 2' • Dubbelhoofdfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 3' • Aanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' • Aanduiding 'maximaal aantal bedrijfswoningen 2' • Aanduiding 'bouwvlak'	• 'Agrarisch bedrijf' • 'Archeologische waarde' • 'Archeologische verwachtingswaarde 2' • 'Archeologische verwachtingswaarde 3' • 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten' • 'Bouwvlak' *(gewijzigd)* • 'Geur - emissiepunten verboden' *(nieuw)* • 'Landschappelijke inpassing' *(nieuw)* **aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.*

<u>Huidige planologische regeling</u>



B. Argumenten medewerking

1. Het plan voldoet aan de beleidsregel van de gemeenteraad 'Planologisch kader voor het landelijk gebied – 2021'.
Het plan wordt aangemerkt als 'veranderen of vergroten van bouwvlak' zoals opgenomen in de genoemde beleidsregel. Op basis daarvan moet worden getoetst aan de voorwaarden die genoemd zijn onder 5.1 in de beleidsregel. Het plan voldoet aan die voorwaarden. Een van die voorwaarden is bijvoorbeeld dat als het bestaande bouwvlak al groter is dan 1,2 hectare (wat in dit geval zo is), het nieuwe bouwvlak maximaal 25% groter mag zijn. Daar wordt aan voldaan. Dit geldt ook voor landschappelijke inpassing.

2. Er is een positief SAAB advies ontvangen.
In de hiervoor genoemde beleidsregel is ook opgenomen dat bij een vergroting van het bouwvlak door de gemeente advies worden ingewonnen bij een extern deskundig adviesbureau die de noodzaak voor het bedrijf toetst. Die externe deskundige is Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (SAAB). Zij hebben een positief advies uitgebracht.
3. Door de wijziging kan Wehl Fokkenkamp in het geheel worden ontwikkeld.
Ten zuiden van de locatie/Broekhuizerstraat liggen de gronden waar het plan Wehl

Fokkenkamp op wordt ontwikkeld. De geurcontour van het bedrijf Broekhuizerstraat 10/10A/10B ligt nu over een deel van die gronden. Dit vormt een belemmering voor de realisatie van woningen als geurgevoelig gebouw. Door de wijziging zijn op een deel van het bouwvlak geen activiteiten die geur veroorzaken toegestaan. Daarmee wordt de hiervoor benoemde belemmering weggenomen. En kan Wehl Fokkenkamp in zijn geheel worden ontwikkeld.

C. (Eventuele) kanttekeningen
Geen.

D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen

Provincie Gelderland
Gezien de aard en locatie van de ontwikkeling zijn van toepassing de provinciale belangen landschap (afdeling 5.3) en klimaatadaptatie (paragraaf 5.7.6). Op basis van werkafspraken tussen provincie en gemeente wordt provincie niet betrokken als alleen klimaatadaptatie als belang aan de orde is.

De reactie van de provincie op de onderbouwingen van de IJzevoordseweg 7 en Terborgseweg naast 119 op het belang Landschap (zie betreffende plan), is ook van toepassing op de locatie Broekhuizerstraat 10, 10A, 10B Wehl. Dat heeft ertoe geleid dat de onderbouwing is aangevuld met een uitgevoerde (aanvullende) landschapsanalyse om te voldoen aan het provinciaal belang Landschap. Deze landschapsanalyse is per mail door de provincie op 7 maart 2024 akkoord bevonden. De landschapsanalyse is verwerkt in de onderbouwing in paragraaf 5.2.2. Door de provincie is een opmerking geplaatst over pagina 20 van de onderbouwing. Daar wordt het landschap geduid op basis van de visiekaart Achterhoek. Dit moet net als de aanvullende landschapsanalyse de streekgids zijn. Dit is aangepast.

Waterschap
Het Waterschap heeft op 28 februari 2024 per mail reactie gegeven op de onderbouwing. Daarin zijn opmerkingen gemaakt over de berekening van de toename verhard oppervlak i.r.t. benodigde waterberging. Naar aanleiding daarvan is advies ingewonnen bij interne adviseur. De omliggende eigen landbouwgronden waardoor het extra water wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem hebben een totale oppervlakte van ca 6 hectare groot. Daar zijn voldoende mogelijkheden voor berging en infiltratie. Mocht daadwerkelijk alle extra vierkante meters (ca. 3.700 m2) geborgen moeten worden (ca. 200 m3), dan is daar op de circa 6 ha meer dan genoeg ruimte voor. Daarnaast zijn er nog kavelsloten waar water in geborgen kan worden. De onderbouwing is niet aangepast op basis van de reactie van het waterschap.

2. IJzevoordseweg 7 7004 HV Doetinchem

A. Planbeschrijving

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt het mogelijk om een woning met bijgebouw te realiseren aan de IJzevoordseweg 7 in Doetinchem naast de bestaande woning. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de voormalige agrarische bebouwing aan de IJzevoordseweg 7 gesloopt. En wordt er een bestaand bouwrecht, van de Broekstraat 20 in Wehl, ingezet.

Huidige situatie



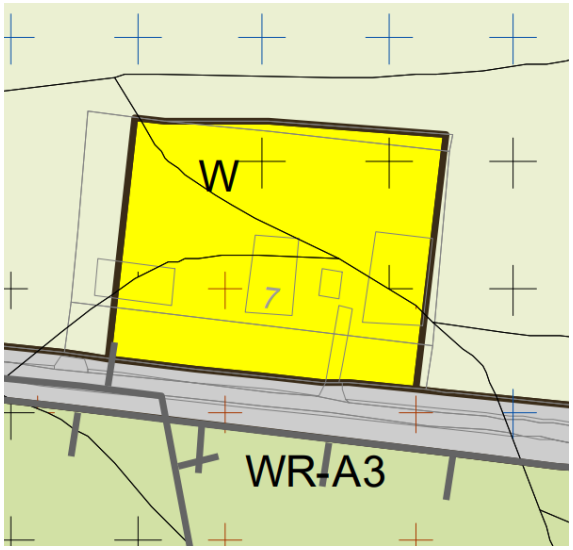
Beoogde situatie



Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden) *

• Hoofdfunctie ‘Wonen’ • Hoofdfunctie ‘Agrarisch’ • Dubbelhoofdfunctie ‘Waarde – Archeologische verwachting 3’ • Dubbelhoofdfunctie ‘Waarde – Archeologische verwachting 5’ • Dubbelhoofdfunctie ‘Waarde – Archeologische verwachting 6’ • Aanduiding ‘overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten’ • Aanduiding ‘overige zone – groene ontwikkelingszone’	• ‘Wonen’ *(gewijzigd naar 2 afzonderlijke vlakken om 2 in plaats van 1 woning toe te staan)* • ‘Archeologische verwachtingswaarde 3’ • ‘Archeologische verwachtingswaarde 5’ • ‘Archeologische verwachtingswaarde 6’ • ‘Nieuwe risicobronnen uitgesloten’ • ‘Landschappelijk inpassing’ *(nieuw)* • ‘Groene ontwikkelingszone’ **aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.*

<u>Huidige planologische regeling</u>



B. Argumenten medewerking

1. Er vindt op twee locaties kwaliteitsverbeteringen plaats.
Zowel de IJzevoordseweg 7 Doetinchem als de Broekstraat 20 Wehl zijn voormalige agrarische bedrijfslocaties. Op de IJzevoordseweg 7 is de hoofdfunctie al 'Wonen' maar de voormalige agrarische bijgebouwen zijn niet gesloopt. Door de varkensschuur en werktuigenberging te slopen, verdwijnt er voormalige bedrijfsbebouwing en wordt het plan landschappelijk ingepast. Men wil wel uit het oogpunt van circulariteit een deel van de varkensschuur behouden en verfraaien. Deze wordt als bijgebouw gebruikt bij de bestaande woning in plaats van te slopen en nieuw te bouwen en is op het inrichtingsplan aangegeven. Op de Broekstraat 20 is de voormalige bedrijfsbebouwing al gesloopt en het plan is landschappelijk ingepast. De gewenste kwaliteitsverbetering heeft hier dus al
plaatsgevonden. Het is echter om ruimtelijke redenen (en op basis van gerechtelijke uitspraken) niet mogelijk de nieuwe woning op die locatie te realiseren terwijl wel de tegenprestatie al is gerealiseerd. In de ‘notitie Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem’ zijn voorwaarden (nr. 5) opgenomen voor de verplaatsing van een bouwtitel.

2. *Er wordt voldaan aan de notitie ‘Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem’.*
In maart 2023 is de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' aangepast. Daarin is opgenomen dat als om redenen de nieuwbouw van een woning niet kan plaatsvinden binnen de contouren van het voormalig (agrarisch) bouwvlak en aangrenzende gronden, realisatie van de woning kan plaatsvinden op een andere VAB-locatie (voorwaarde 5). Op grond hiervan zijn

de locaties IJzevoordseweg 7 Doetinchem en Broekstraat 20 Wehl aan elkaar verbonden. Door in plaats van een woning aan de Broekstraat 20 Wehl een woning aan de IJzevoordseweg 7 mogelijk te maken.

Op de locatie Broekstraat 20 Wehl is namelijk in 2011 principemedewerking verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning. Het daaropvolgende bestemmingsplan is aangevochten. Na drie voorlopige voorzieningen en vernietiging van het bestemmingsplan door de Raad van State is het onmogelijk om ter plaatse binnen het voormalige agrarisch bouwvlak en aangrenzend buiten het voormalige agrarische bouwvlak een woning te realiseren. Reden daarvoor is o.a. de geluidscontour van de A18 en huidige inrichting van de locatie. In de loop der tijd heeft de aanvrager wel al de agrarische opstallen ter grootte van 631,5 m2 gesloopt en de landschappelijke inpassing gerealiseerd. De tegenprestatie voor de bouw van de nieuwe woning is daarmee op de bestaande locatie Broekstraat 20 Wehl al voldaan.

Door de locaties IJzevoordseweg 7 Doetinchem en Broekstraat 20 Wehl aan elkaar te verbinden, is/wordt in totaal 1066,5 m^2 bedrijfsbebouwing gesloopt. Dat is conform de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' ruim voldoende voor 1 vrijstaande woning met bijgebouwen.

3. We hebben als gemeente een inspanningsverplichting.
De eigenaar van Broekstraat 20 Wehl en de gemeente hebben in 2011 een anterieure overeenkomst afgesloten voor de realisatie van het VAB-plan. Zowel de eigenaar als de gemeente hebben een inspanningsverplichting om dit plan te realiseren. Het blijkt onmogelijk om op de locatie aan de Broekstraat 20 in Wehl een nieuwe woning te bouwen (zie 2.). Met het verplaatsen van het bouwrecht naar een andere VAB-locatie conform de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' kan de gemeente aan haar inspanningsverplichting voldoen.

C. (Eventuele) kanttekeningen

1. Kan er precedentwerking ontstaan?
De notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem' biedt op grond van voorwaarde 5 voor VAB de mogelijkheid tot verplaatsing als blijkt dat de nieuwe woning niet binnen de contouren van het voormalig agrarisch bouwvlak of daarnaast gerealiseerd kan worden. Na drie voorlopige voorzieningen en vernietiging door de Raad van State is het duidelijk dat dit plan niet haalbaar is op de locatie Broekstraat 20 in Wehl. In dit geval is onderbouwd dat kan worden voldaan aan de genoemde voorwaarde 5 uit de notitie 'Wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem'. Andere gevallen die ook kunnen onderbouwen dat voldaan wordt aan die voorwaarde, kunnen daar ook gebruik van maken.

D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen

Provincie Gelderland
De provincie heeft als pré-advies per brief (zaaknummer 2024-000680) laten weten dat in het plan de provinciale belangen Natuur-GO, Landschap, Wonen en Klimaatadaptatie spelen. En dat het belang Landschap nog onvoldoende is meegewogen in het plan. De provincie heeft geadviseerd:

- om in de ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief 'IJzevoordseweg 7 Doetinchem' in paragraaf 5.2.2 de artikelen 5.33 en 5.34 (Landschap) te benoemen als voor dit projectrelevante artikelen in de omgevingsverordening.
- te onderbouwen op welke manier rekening is gehouden met de aanwezige kernkwaliteiten behorend bij de streek waarin dit initiatief is gelegen.

Naar aanleiding van het advies is, net als bij de Broekhuizerstraat 10, 10A, 10B in Wehl een aanvullende landschapsanalyse uitgevoerd. Per mail van 7 maart 2024 is deze landschapsanalyse akkoord bevonden. De landschapsanalyse is verwerkt in de onderbouwing in paragraaf 5.2.2. Daarnaast is in de onderbouwing artikel 5.34 (Landschap) opgenomen als relevant artikel/provinciaal belang.

Waterschap
De totale omvang aan verhard oppervlak neemt per saldo aan de IJzevoordseweg 7 af. Daarmee zijn de belangen van het waterschap (naar mening van de gemeente) niet in het geding. Volledigheidshalve is de onderbouwing wel gedeeld met het waterschap. Het waterschap heeft gereageerd op de onderbouwing en geeft aan dat er geen waterschapsbelangen in het geding zijn.

3. Terborgseweg naast 119 7004 DN Doetinchem

A. Planbeschrijving
Met de wijziging wordt het mogelijk om op deze locatie twee grondgebonden woningen en 52 appartementen te realiseren. Het initiatief past niet binnen het geldende planologisch regime. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bouwvlak en het maximum aantal wooneenheden wordt met de voorgenomen ontwikkeling ook overschreden.

Huidige situatie





Beoogde situatie

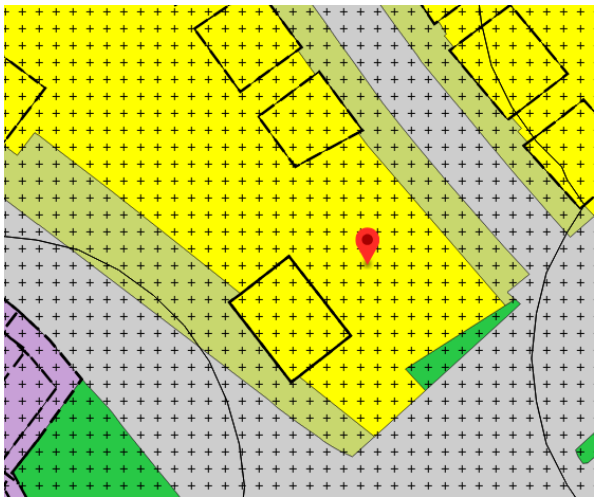




Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)*
• Enkelbestemming 'Wonen' • Enkelbestemming 'Tuin' • Enkelbestemming 'Groen' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' • Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3' • Aanduiding 'Bouwvlak' • Bouwaanduiding 'vrijstaand' • Maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 1' • Maatvoering 'maximum bouwhoogte: 10m' • Maatvoering 'maximum goothoogte: 6m' • Gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'	• 'Wonen' *(gewijzigd)* • 'Groen' *(gewijzigd)* • 'Verkeer' *(nieuw)* • 'Archeologische verwachtingswaarde 2' • 'Archeologische verwachtingswaarde 3' • 'Bouwvlak' *(gewijzigd)* • 'Maximum aantal woningen 2' *(nieuw)* • 'Maximum aantal woningen 52' *(nieuw)* • 'Gestapeld' *(nieuw)* • 'Twee-aaneen' *(nieuw)* • 'Bouwhoogte 2 meter' • 'Bouwhoogte 12 meter' • 'Bouwhoogte 17,5 meter' • 'Bouwhoogte 20 meter' • 'Bouwhoogte 22 meter' • 'Bouwhoogte 14 meter' • 'Bouwhoogte 17 meter'

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging (werkingsgebieden)*
	• 'Goothoogte 11 meter' • 'Goothoogte 14 meter' • 'Goothoogte 5 meter' • 'Goothoogte 6,5 meter' • 'Goothoogte 8 meter' • 'Ondergrondse parkeergarage' *(nieuw)* • 'Geluid – afwijken standaardwaarden' *(nieuw)* • 'Nieuwe risicobronnen uitgesloten' • 'Bijzondere boom' *(nieuw)* • 'Landschappelijke inpassing' *(nieuw)* • 'Bergingscapaciteit hemelwater' *(nieuw)* • 'Woningdifferentiatie' *(nieuw)* • 'Parkeren' *(nieuw)* **aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend. Alle geldende regels staan in het gepubliceerde wijzigingsbesluit en omgevingsplan.*

<u>Huidige planologische regeling</u>



B. Argumenten medewerking

1. Dit plan past in de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze omgeving
De aanleg van de Oostelijke Randweg heeft geresulteerd in meer stedelijk aanzicht. Dat is een wezenlijk andere situatie dan de lintbebouwing aan de Frans Halsweg, zoals die bestond voor de aanleg van de Oostelijke Randweg. Initiatiefnemer heeft de gemeente in 2018 gevraagd stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen voor de ontwikkeling van deze locatie. Daaruit blijkt dat het ruime profiel van de Oostelijke Randweg vraagt om meer grootschalige en robuuste bebouwing. Het karakter van de Terborgseweg en woonbebouwing aan de Frans Halsweg (twee lagen en een kap) vraagt daarentegen juist om meer kleinschalige bebouwing. Hierdoor is een hoogteaccent gewenst voor het gebouw aan de zijde van het kruispunt. Naar de Frans Halsweg toe wordt gevraagd om meer samenhang met de maatvoering van de woningen daar.

2. *Het plan voldoet aan de voorwaarden met betrekking tot landschappelijke inpassing en groen*

In het plangebied bevinden zich vijf bomen die behouden moeten blijven. Bij de beoordeling van het 1e ontwerp werd duidelijk dat de gebouwen een te grote inbreuk maakten op de levensvatbaarheid van deze bomen. Initiatiefnemer heeft daarom een Bomen Effect Analyse laten opstellen, waaruit bleek dat de gebouwen verplaatst moesten worden. Dat is in het voorliggende ontwerp aangepast, waardoor de gebouwen III en IV nu tegen elkaar staan en de gehele bebouwing 2 meter in noordelijke richting is opgeschoven. Om deze bomen te beschermen zijn maatregelen opgesteld, waarmee voor, tijdens en na de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden. Afgelopen tijd is nagegaan hoe de inrit van de parkeergarage zich daadwerkelijk verhoudt tot het behoud van de daar aanwezige beuk. Deze inrit is na overleg tussen initiatiefnemer en omwonenden verplaatst in de richting van de Oostelijke Randweg ter hoogte van Frans Halsweg 27 i.p.v. nummers 19 en 21. Daarmee is duurzaam behoud van deze boom niet mogelijk bij uitvoering van de voorziene werkzaamheden. Ter compensatie volgt aanplant van drie nieuwe inheemse bomen van de eerste grootte. Deze aanplant is aanvullend op de al verplichte terreininrichting met bijbehorend groen. De aanplant van de bomen vindt plaats buiten het plangebied, op een nader te bepalen locatie in de nabijheid van het plangebied.

3. Het plan voldoet aan de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036'

In de Woonvisie is beschreven dat er in Doetinchem een behoefte is aan diverse woningen in verschillende segmenten. Met het voorgenomen initiatief worden woningen voor meerdere doelgroepen gerealiseerd, bijvoorbeeld voor starters en het middensegment. Bovendien worden de woningen niet op het gasnet aangesloten en zal worden gebouwd volgens de huidige duurzaamheidseisen. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen de bebouwde kom op een braakliggend stuk grond in het woonmilieu stedelijk wonen.

4. Het plan draagt bij aan de ambitie van Doetinchem om te groeien naar 70.000 inwoners

Op 5 november 2020 heeft de gemeenteraad de ambitie uitgesproken om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Bij die ambitie hoort ook een groei van de woningvoorraad. Dit initiatief draagt daaraan bij.

5. Er wordt een goed woon- en leefklimaat gecreëerd

Het bouwplan is akoestisch onderzocht en hieruit is gebleken dat de geluidbelasting op de gevels als gevolg van wegverkeer hoger is dan de standaardwaarde voor geluid. Om toch tot een goed woon- en leefklimaat in de woningen te komen, is gekeken of de berekende geluidbelasting teruggebracht kan worden door maatregelen aan de bron (stiller type wegdek) of in de overdracht (geluidwal/-scherm). Dit blijkt niet het geval. De grenswaarde voor geluid wordt echter niet overschreden. In het omgevingsplan wordt een regel opgenomen waardoor afgeweken wordt van de standaardwaarde voor geluid. Deze werkwijze is per 1 januari 2024 in de plaats gekomen van een apart besluit (hogere waarde geluid) om af te wijken van de voorkeurswaarden voor geluid. Vanwege het gezamenlijke geluid op de gevels van de nieuwe geluidsgevoelige gebouwen gelden aanvullende eisen aan de geluidwering. Dit met als doel om geluidhinder binnen een woning te voorkomen. De eisen aan de geluidwering worden in de fase van de omgevingsvergunning bouwen geregeld. Het gecumuleerde geluid is te kwantificeren als redelijk goed tot goed. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

C. (Eventuele) kanttekeningen

1. Het initiatief 'Terborgseweg naast 119 Doetinchem' valt binnen de overgangsperiode zoals benoemd in de 'Nota parkeernormen 2024'.

De voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen kent vaak een lange doorlooptijd.
Om duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden aan initiatiefnemers en belanghebbenden is daarom in paragraaf 5.2 een overgangsregeling opgenomen in de recentelijk vastgestelde 'Nota parkeernormen 2024'. De omgevingsplanwijziging wordt daarom getoetst aan de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets' (vastgesteld op 8 juni 2017).

2. Er wordt afgeweken van de parkeernormen
Het initiatief voldoet niet aan het aantal parkeerplaatsen, zoals vermeld in de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets'. In de gewenste situatie is er sprake van een totale parkeerbehoefte van afgerond 80 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerbehoefte zal in werkelijkheid echter lager zijn. Onder de 18 goedkope appartementen bevinden zich 15 appartementen die vergelijkbaar zijn met de functie 'kamer', omdat ze 25 m^2 groot zijn. Voor een kamer hanteert de gemeente Doetinchem een parkeernorm van 0,5. Echter geldt deze parkeernorm voor kamers in het segment huur. In voorliggend initiatief zijn de kamers bestemd voor de verkoop. In de parkeernota is geen parkeernorm opgenomen voor kamers die bestemd zijn voor de verkoop. Daarom wordt voor de functie 'kamer, koop' aansluiting gezocht bij de functie 'kamer, huur'.

D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen

Provincie Gelderland
De provincie heeft als pré-advies per brief (zaaknummer 2024-000587) laten weten dat de provinciale belangen Wonen en Klimaatadaptatie goed zijn meegewogen in het plan. De provincie heeft als aandachtspunten meegegeven:
- op pagina 17 van de onderbouwing de juiste huidige artikelnummers op te nemen van de betreffende artikelen uit de provinciale omgevingsverordening (gewijzigd per 1 januari 2024);
- te onderbouwen waarom de gemeente voor dit plan akkoord kan gaan met het niet geheel nakomen van de regionaal gemaakte afspraken omdat niet voorzien is in het aandeel sociale huurwoningen (28%).

Het eerste aandachtspunt is verwerkt in de onderbouwing door de artikelnummers aan te passen. Wat betreft het tweede aandachtpunt is er een onderbouwing toegevoegd waarin is opgenomen waarom de gemeente voor dit plan akkoord kan gaan met het gedeeltelijk afwijken van de Regionale woonagenda/Woondeal.

Waterschap
De onderbouwing is met het waterschap gedeeld. Het plan gaat, zoals in de onderbouwing opgenomen, uit van een hemelwaterbergingscapaciteit van 80 mm per m^2 verhard oppervlak. Dat sluit aan bij de uitgangspunten van het waterschap. De genoemde bergingscapaciteit wordt in het plan opgenomen als voorwaardelijke verplichting om te borgen dat de capaciteit ook wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

ProRail
ProRail heeft per brief (kernmerk LJV / PLA / ZW / #19725) laten weten dat een onderbouwing verwacht wordt of er dermate functiewijzingen op de overwegen zijn waardoor er een risicoanalyse overwegveiligheid dient opgesteld te worden en wellicht gebiedsgerichte maatregelen genomen moeten worden.

In reactie op de brief is een verdere toelichting gegeven op de extra verkeersgeneratie die dit plan teweegbrengt. Vanwege de beperkte toename in combinatie met de reeds aanwezige veiligheidsmaatregelen rondom de betreffende overwegen is naar inschatting van de gemeente een risicoanalyse overwegveiligheid niet nodig.

4. Gehele gemeente Doetinchem – verwerken provinciale instructieregels grondwaterkwaliteit

A. Planbeschrijving
Met de wijziging worden de instructieregels over grondwaterkwaliteit van de provincie Gelderland verwerkt in het omgevingsplan. Deze regels gaan over de instructieregels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland over het rechtstreeks lozen in het grondwater en het lozen van grondwater bij graven in verontreinigde bodem.

Huidige planologische regeling	Planologische regeling na wijziging
• Geen regels.	• Regels voor de gehele gemeente Doetinchem conform de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening. *(nieuw)*

B. Argumenten medewerking

1. De door provincie vastgestelde instructieregels voor grondwaterkwaliteit moeten verwerkt worden in het omgevingsplan.
Per 1 januari 2024 zijn vanuit de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland instructieregels in werking getreden waarin staat dat gemeenten bepaalde regels omtrent grondwaterkwaliteit moeten opnemen in het omgevingsplan. Gemeenten hebben gezien het overgangsrecht de tijd om de regels te verwerken, maar het is noodzakelijk dat de regels al wel doorwerken voor activiteiten van burgers en bedrijven in Gelderland. Daarom heeft de provincie Gelderland het Voorbereidingsbesluit grondwaterkwaliteit Gelderland genomen. Door dit besluit komt er op ieder Gelders omgevingsplan een zogenaamd 'tijdelijk regelingdeel' te liggen met daarin de voorbeschermingsregels. Dat geldt dus ook voor het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem. De gemeente moet de instructieregels over grondwaterkwaliteit verwerken in het omgevingsplan. Daarbij is geen beleidsruimte/vrijheid voor de gemeente. Als dat (op een goede manier) is gebeurd, dan worden de voorbeschermingsregels door de provincie Gelderland ingetrokken.

2. De regels worden gesteld in het kader van de Europese kaderrichtlijn water.
De voorbeschermingsregels die de gemeenten moeten verwerken in het omgevingsplan houden verband met de Europese kaderrichtlijn water. Ze zijn namelijk bedoeld om de bestaande landelijke regels en praktijk met betrekking tot grondwaterkwaliteit - voor het bereiken van de doelen uit de Europese kaderrichtlijn water - voort te zetten onder de Omgevingswet. Voor rechtstreeks lozen in het grondwater en lozen van grondwater bij graven in verontreinigde bodem is het dan nodig om onder de Omgevingswet extra regels te stellen.

3. *Voor de verwerking is gebruik gemaakt van door de provincie aangeleverde informatie.*
Om de betreffende regels op een juiste manier te verwerken, hebben we van de provincie informatie aangeleverd gekregen. Conform die informatie heeft de verwerking in het omgevingsplan plaatsgevonden.

C. (Eventuele) kanttekeningen
Geen.

D. Uitkomst betrokkenheid bestuursorganen
Niet van toepassing.