

Onderbouwing wijziging omgevingsplan

Terborgseweg naast 119 te Doetinchem

Definitieve versie datum 31-7-2024

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Beschrijving huidige situatie	7
3.	Voorgenomen ontwikkeling	8
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in?	8
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan	10
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid	10
3.4	Conclusie	10
4.	Vorbereiding en participatie.....	13
4.1	Verkenningfase	13
4.2	Participatie omgeving.....	13
5.	Beleid en regelgeving	15
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	15
5.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)	15
5.1.2	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's).....	16
5.1.3	Conclusie rijksbeleid	17
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels.....	17
5.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	17
5.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland.....	18
5.2.3	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels	20
5.3	Regionaal beleid	20
5.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012	20
5.3.2	Regionale woonagenda Achterhoek 2023–2030	23
5.3.3	Conclusie regionaal beleid	24
5.4	Beleid waterschap	24
5.4.1	Waterschapsverordening	24
5.4.2	Waterbeheerprogramma 2022–2027	25
5.4.3	Overig relevant beleid waterschap	26
5.4.4	Conclusie beleid waterschap	28
5.5	Gemeentelijk beleid	28
5.5.1	Omgevingsvisie.....	28
5.5.2	Woonvisie Doetinchem 2023–2036.....	30
5.5.3	Doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023	34
5.5.4	Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem.....	34
5.5.5	Doetinchem Natuurlijk Duurzaam	35
5.5.6	Waterplan Doetinchem	36
5.5.7	Parkeervisie gemeente Doetinchem 2017–2020	37

5.5.8	Gemeentelijk Rioleringsplan 2016–2020	38
5.5.9	Groenstructuurplan Doetinchem 2017	38
5.5.10	Relevante programma's	40
5.5.11	Conclusie gemeentelijk beleid.....	40
5.6	Omgevingswaarden.....	40
6.	Omgevingsaspecten	41
6.1	Geluid	41
6.1.1	(Wettelijk) kader	41
6.1.2	Onderzoek	42
6.1.3	Conclusie	44
6.2	Luchtkwaliteit.....	44
6.2.1	(Wettelijk) kader	44
6.2.2	Onderzoek	46
6.2.3	Conclusie	47
6.3	Bodemkwaliteit	47
6.3.1	(Wettelijk) kader	47
6.3.2	Onderzoek	48
6.3.3	Conclusie	49
6.4	Trillingen	49
6.4.1	(Wettelijk) kader	49
6.4.2	Onderzoek	49
6.4.3	Conclusie	50
6.5	Mobiliteit en parkeren	50
6.5.1	(Wettelijk) kader	50
6.5.2	Onderzoek	51
6.5.3	Conclusie	54
6.6	Omgevingsveiligheid.....	54
6.6.1	(Wettelijk) kader	54
6.6.2	Onderzoek	55
6.6.3	Conclusie	56
6.7	Natuur.....	56
6.7.1	(Wettelijk) kader	57
6.7.2	Onderzoek	57
6.7.3	Conclusie	61
6.8	Cultureel erfgoed	61
6.8.1	(Wettelijk) kader	61
6.8.2	Onderzoek	62
6.8.3	Conclusie	63
6.9	Bezonning.....	63
6.9.1	Kader	63
6.9.2	Onderzoek	64

6.9.3	Conclusie	64
6.10	Duurzaamheid	64
6.10.1	(Wettelijk) kader	64
6.10.2	Onderzoek energietransitie	65
6.10.3	Onderzoek circulariteit	65
6.10.4	Onderzoek klimaatadaptatie en water	65
6.10.5	Conclusie	73
6.11	M.e.r.-beoordeling	73
6.11.1	(Wettelijk) kader	74
6.11.2	Onderzoek	74
6.11.3	Conclusie	74
6.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	74
6.12.1	(Wettelijk) kader	75
6.12.2	Onderzoek	75
6.12.3	Conclusie	76
6.13	Milieubelastende activiteiten	76
6.13.1	(Wettelijk) kader	76
6.13.2	Onderzoek	77
6.13.3	Conclusie	77
6.14	Gezondheid	77
6.14.1	(Wettelijk) kader	77
6.14.2	Onderzoek	77
6.14.3	Conclusie	78
7.	Uitvoerbaarheid	80
7.1	Economische uitvoerbaarheid	80
7.1.1	Financieel economische haalbaarheid	80
7.1.2	Kostenverhaal	80
7.1.3	Nadeelcompensatie	80
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	81
7.2.1	Participatie	81
	Bijlagen	82

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

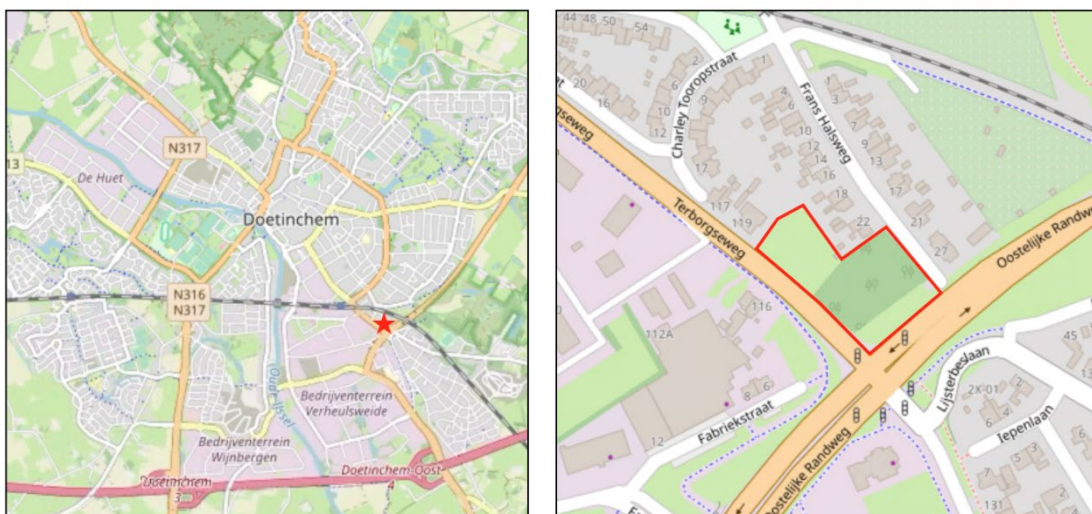
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel dat grenst aan de Terborgseweg, Frans Halsweg en de Oostelijke Randweg te Doetinchem. WBC Projekten BV (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om op dit braakliggend stuk grond grondgebonden woningen en appartementen te realiseren. Specifiek gaat het om twee grondgebonden woningen en 52 appartementen.

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.

In voorliggend geval dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Daarvoor moet eerst een ruimtelijke onderbouwing worden geschreven, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Terborgseweg in Doetinchem. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Doetinchem (rode ster) ten opzichte van de directe omgeving (rode kader) weergegeven. Het betreft de percelen DTC01-M-5210 en DTC01-M-5211.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de voorgenomen ontwikkeling en 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 het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In de laatste hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beschrijving huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Terborgseweg in Doetinchem. Ten noorden van het plangebied zijn woningen aanwezig. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein. Het plangebied wordt omsloten door de Oostelijke Randweg, de Terborgseweg en de Frans Halsweg. Het plangebied zelf betreft een braakliggend stuk grond. Binnen het plangebied bevinden zich enkele als bijzondere boom aangemerkte bomen.

Op deze locatie zijn de huidige (bouw)mogelijkheden het bouwen van één vrijstaande woning met een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

Gezien de druk op de woningmarkt en het grote tekort aan woningen, is het wenselijk om overal in Nederland woningen te realiseren. Zo ook in Doetinchem. Initiatiefnemer is voornemens om 54 woningen te realiseren in Doetinchem, aan de Terborgseweg op een braakliggend stuk grond. Concreet gaat het om een twee grondgebonden woningen (twee-onder-een-kap) en 52 appartementen. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. De 52 appartementen worden verdeeld over 3 appartementengebouwen. Appartementengebouw II bestaat uit drie verdiepingen met kap. Appartementengebouw III/IV bestaat uit vier verdiepingen met kap. Appartementengebouw V bestaat uit twee verdiepingen met kap. Voor de ligging van gebouw V is gekozen om deze evenwijdig aan de Frans Halsstraat te positioneren. Hiermee blijft het wegprofiel van de Frans Halsstraat hetzelfde en wordt er rekening gehouden met het uitzicht van de bewoners aan de Frans Halsstraat. Door het samenvoegen van gebouwen III en IV, kunnen er meer bergingen in de kelder worden gerealiseerd en meer appartementen naast elkaar, daardoor is tevens de nokhoogte van blok III/IV lager dan in eerdere ontwerpen.

De 52 appartementen zijn onderverdeeld in 18 goedkope appartementen, 31 appartementen in het middensegment en 3 dure appartementen. Om voldoende parkeergelegenheid te realiseren, zijn de appartementengebouwen voorzien van een kelder met een parkeergarage. Ook bevinden zich bergingen in de kelder. De in-/uitgang van de parkeergarage is gesitueerd aan de Frans Halsstraat. Ook worden binnen het plangebied op het maaiveld parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn ten westen en ten noorden van blok V gesitueerd.

Het plangebied zelf wordt groen ingericht. Daarnaast worden in het plangebied wadi's gerealiseerd ten behoeve van de opvang van hemelwater. De situering van de appartementengebouwen is zo gekozen, dat monumentale bomen in het plangebied behouden kunnen worden.

In afbeelding 2.2 is een plattegrond van de gewenste situatie weergegeven (voorlopig ontwerp). In afbeelding 2.3 is een 3D-impressie weergegeven van de gewenste situatie.

3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Per 1 januari 2024 heeft de gemeente Doetinchem een omgevingsplan van rechtswege. Het tijdelijke deel van dit omgevingsplan bevat de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Stedelijk gebied – 2021”. Ook zijn op de locatie diverse parapluherzieningen van toepassing die per 1 januari 2024 onderdeel zijn geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem.

Voor het plangebied gelden op basis van dit tijdelijke deel van het omgevingsplan ruimtelijke regels voor de voormalige bestemmingen ‘wonen’, ‘tuin’, ‘groen’, ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’ en ‘Waarde – Archeologische verwachting 3’. Op basis hiervan is in het plangebied slechts één vrijstaande woning toegestaan, met een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling uitgaat van een twee-onder-een-kapwoning en 52 appartementen, de bouwhoogte van 10 meter overschreden wordt en niet binnen het bouwvlak wordt gebouwd, past het voornemen niet binnen de ruimtelijke regels van het geldende omgevingsplan.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Op 31 januari 2023 is een principebesluit genomen waarin in principe medewerking wordt verleend aan voorliggend plan. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden: Er moet aandacht worden besteed aan het aspect parkeren. Tevens dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de (inmiddels niet meer geldende) Woningbouwstrategie 2019. Ook moet er rekening worden gehouden met de monumentale bomen in het plangebied. Bovendien moet onderzoek worden gedaan naar de aspecten geluid, archeologie, bodemkwaliteit, klimaatadaptatie en stikstof. Het principebesluit is opgenomen in bijlage 1.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, wordt het nieuwe deel van omgevingsplan gewijzigd door voor de ontwikkeling regels aan het nieuwe deel van het omgevingsplan regels toe te voegen. Er is gekozen voor een omgevingsplanwijziging, omdat deze vorm meer flexibiliteit biedt dan de BOPA (buitenplanse omgevingsplan activiteit).

3.4 Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de afweging daarvan zijn alle relevante aspecten behandeld in deze ruimtelijke onderbouwing. Dit betreft het van toepassing zijnde beleid van het

Rijk, de provincie Gelderland, het waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Doetinchem. Het beleid is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5. Ook alle relevante omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, mobiliteit & parkeren, omgevingsveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, duurzaamheid, m.e.r.-beoordeling, de Ladder voor duurzame verstedelijking en gezondheid zijn betrokken bij de belangenafweging. Deze punten zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 6.

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.

Op basis van die onderzoeken dient in de regels en/of verbeelding het volgende te worden opgenomen:

In het plangebied bevinden zich enkele bijzondere bomen. Dit zijn de vier bomen zoals weergegeven op de Groenstructuurkaart van de gemeente Doetinchem (figuur 5.2). Deze bomen mogen niet worden verwijderd en dienen bij de realisatie van het voornemen beschermd te worden. In het omgevingsplan worden hiervoor regels opgenomen.

In het uitgevoerde archeologische onderzoek is de conclusie getrokken dat een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor het onderdeel archeologie dient daarom een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning dient een vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Uit dit onderzoek moet blijken of en in welke mate het plan effect heeft op archeologische waarden en of er eventuele maatregelen getroffen dienen te worden.

Er moeten in het omgevingsplan regels opgenomen worden dat ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige gebouwen de standaardwaarde voor geluid van een gemeenteweg overschreden wordt, maar niet de grenswaarde voor geluid. Dit moet nader onderbouwd worden aan de hand van het gecumuleerde en gezamenlijke geluid, waarbij onder meer beschreven wordt dat geluidbeperkende maatregelen aan de bron of in de overdracht niet financieel doelmatig zijn en/of dat er overwegende bezwaren tegen zijn vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard.

Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal duidelijk zijn of en welke warmtepompen gebruikt zullen worden. Wanneer sprake is van gebruik van warmtepompen, dient een akoestisch onderzoek naar warmtepompen te worden

uitgevoerd, om aan te tonen wat het effect van het geluid van de warmtepompen is op de omliggende omgeving. Hierbij dient ook het gecumuleerde geluid afkomstig van de warmtepompen beschouwd te worden. In het omgevingsplan worden regels opgenomen dat moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan bepaalde geluidsnormen voor een individuele warmtepomp en ook voor het gecumuleerde geluid van alle warmtepompen.

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 Verkenningsfase

Voordat er tot een positief principebesluit is gekomen, hebben er twee informatieavonden plaatsgevonden in april en mei 2021. Op deze bijeenkomsten zijn de voorgenomen plannen op hoofdlijnen toegelicht en is gepeild hoe omwonenden hier tegenover staan. Gezien het grote aantal omwonenden, is gekozen om iedereen tegelijkertijd in te lichten door middel van een informatieavond.

4.2 Participatie omgeving

De derde bijeenkomst vond plaats naar aanleiding van het positieve principebesluit en was op 22 februari 2023. Op deze avond was initiatiefnemer aanwezig, de architect en een vertegenwoordiger van de gemeente Doetinchem. Daarnaast waren de omwonenden van het plangebied aanwezig.

Op deze avond heeft initiatiefnemer de voorgenomen ontwikkeling toegelicht. Ook werden het huidige ontwerp en de vorige ontwerpen die geleid hebben tot het uiteindelijke ontwerp gepresenteerd. Daarna is beschreven wat de huidige stand van zaken is en welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden tussen de vorige participatiebijeenkomst en de huidige bijeenkomst. Naar aanleiding van de eerdere bijeenkomsten en daarbij gemaakte opmerkingen van omwonenden is de planvorming aangepast:

- Blok V is in plaats van evenwijdig aan de Oostelijke Randweg evenwijdig aan de Frans Halsweg komen te liggen waardoor beter aangesloten wordt op het straatprofiel ter plekke.
- De entree van de parkeerkelder is vervolgens verlegd naar de kop van blok V aan de zijde van de Oostelijke Randweg, waardoor de inrit naar de helling niet langer recht tegenover de overliggende bebouwing is gesitueerd. Daarbij is de rijrichting van voertuigen welke zich op de helling bevinden dusdanig

vormgegeven dat lichtbundels uit de koplampen niet op de omgevende bebouwing kunnen schijnen.

- Het hoofdtrappenhuis wordt gesloten uitgevoerd waardoor uitzicht op de omgeving wordt voorkomen.
- Parkeren op het binnenterrein wordt geminimaliseerd en vindt nergens recht achter de omliggende woningen plaats.
- Er zal t.z.t. in nader overleg met omwonenden worden voorzien in een erfscheiding op de erfgrens met de omwonenden. Dat geldt ook voor de beplanting en inrichting van het binnenterrein.

Ondanks herhaalde verzoeken door initiatiefnemer aan de gemeente wil gemeente om verkeerstechnische redenen niet meewerken aan een ontsluiting voor auto's aan de zijde van de Terborgseweg.

Omwonenden konden hun vragen en opmerkingen kwijt, waarop een reactie werd gegeven door initiatiefnemer dan wel de gemeente. In bijlage 2 is het volledige verslag van de bijeenkomst opgenomen inclusief de PowerPoint die daar is getoond.

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.

Ten aanzien van dit project wordt geconcludeerd dat de realisatie van 54 woningen bijdraagt aan de bouw van woningen om het nationale woningtekort op te lossen. Binnen de bestaande stadsgrenzen van Doetinchem worden op een nieuwe locatie woningen gerealiseerd. De open ruimten tussen stedelijke regio's worden hierdoor

behouden. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

5.1.2 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:

- 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 behoeden 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.

Ten aanzien van dit project zijn de volgende instructieregels van toepassing. Per instructieregel is aangegeven waar in deze onderbouwing ze worden behandeld.

- § 5.1.2 Bkl: Waarborgen van veiligheid (paragraaf 6.6)
- § 5.1.3 Bkl: Beschermen van waterbelangen (paragraaf 6.10.4)

- § 5.1.4 Bkl: Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en bodemkwaliteit (paragraaf 6.1, 6.2, 6.3, 6.4)
- § 5.1.5 Bkl: Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 6.8 en 6.12)
- § 5.1.7a: Gebruik van bouwwerken, artikel 5.161c Bkl (paragraaf 5.5.3)
- § 5.1.8 Bkl (paragraaf 6.14)

5.1.3 Conclusie rijksbeleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit 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:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. 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.

Ten aanzien van dit project wordt geconcludeerd dat wat betreft de zeven ambities in dit geval met name de ambitie gericht op het woon- en leefklimaat van belang is. Hierin geeft de provincie aan dat men streeft naar een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in de verschillende prijscategorieën voor specifieke doelgroepen. Hier wordt bij de toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 5.5.2) nader op ingegaan. Verder spelen ook de thema's klimaatadaptatie (paragraaf 6.10.4) en energietransitie (paragraaf 6.8.2) een rol, aangezien de nieuw te bouwen appartementen en woningen gasloos gebouwd zullen worden. Dit sluit aan bij de ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

Wat betreft de themakaarten is in dit geval het thema 'ruimtelijk beleid' relevant. De andere themakaarten hebben, zoals reeds vermeld, geen relevantie. Het plangebied is op basis van de themakaart 'Ruimtelijk beleid' gelegen binnen de begrenzing van het 'Windenergie aandachtsgebied'. Het initiatief voorziet niet in het plaatsen van windmolens. Nadere toetsing is dan ook niet van belang.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. 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 artikelen 5.64 en 5.85 van de Omgevingsverordening van toepassing.

Artikel 5.34 (beschermen landschap Gelderse streken: Achterhoek)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Achterhoek wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Achterhoek.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een braakliggend perceel in binnenstedelijk gebied. Het perceel is overwoekerd met beplanting en oogt rommelig. Er zijn dan ook geen kernkwaliteiten van de Gelderse streek Achterhoek herkenbaar binnen het plangebied. Er is geen sprake van aantasting van kernkwaliteiten.

Artikel 5.64 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

- 1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.*
- 2. 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.*

Voor het beleid op wonen wordt in de omgevingsverordening doorverwezen naar de regionale woonagenda van de desbetreffende gemeente. In paragraaf 5.3.2 wordt de regionale woonagenda besproken. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving 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.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. *waterveiligheid;*
 - b. *wateroverlast;*
 - c. *droogte; en*
 - d. *hitte.*

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft overleg met het waterschap Rijn en IJssel plaatsgevonden over de punten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Hierbij is gebruik gemaakt van de klimaatatlas van de gemeente Doetinchem. Voor de verdere uitwerking van het punt klimaatadaptatie wordt verwezen naar paragraaf 6.10.4.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

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

5.3 Regionaal beleid

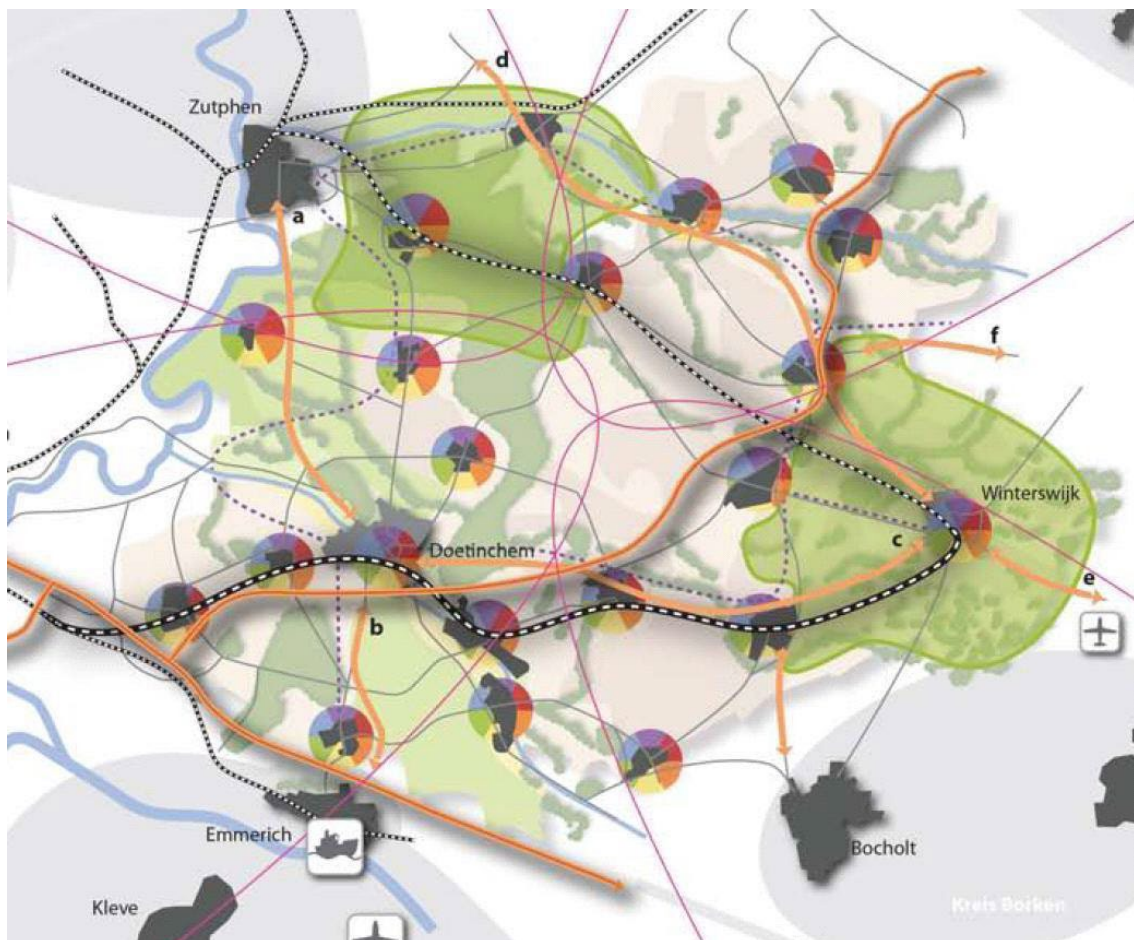
5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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.



Figuur 5.1: 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 plangebied ligt in het rivierduinenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de hoger gelegen duinen langs de Oude IJssel. Grotendeels bebost gebied, waarbij het bos grillige patronen volgt die de natuurlijke loop van de duinen/de ondergrond volgen, het bos wordt onderbroken door landbouwenclaves (essen) en enkele dorpen, in het bosgebied is een enkel landhuis gelegen. Er is sprake van een vrij scherpe overgang tussen kernen en landelijk gebied. In het landelijk gebied worden geen nieuwe bouwlocaties toegevoegd. Kleinschalige landschapselementen (zoals poelen en heggen) kunnen worden aangevuld. Het streven is echter niet gericht op een verdere verdichting met opgaande elementen.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de kenmerkende landschappelijke karakteristieken van het rivierduinenlandschap ter plaatse van het plangebied niet meer zichtbaar zijn. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bouwlocaties in landelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk doet aan het rivierduinenlandschap.

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 op de Visiekaart geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is.

De voorgenomen ontwikkeling raakt het aspect infrastructuur niet.

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.

De voorgenomen ontwikkeling gaat niet uit van het toevoegen van voorzieningen. Het aspect dorpenlandschap is daarmee niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van woningen. Er is geen sprake van bovengenoemde overige speerpunten.

De voorgenomen ontwikkeling is hierboven getoetst aan de verschillende regionale structuren en kwaliteiten. Het voornemen doet geen afbreuk aan het rivierduinenlandschap. De aspecten infrastructuur, dorpenlandschap en overige speerpunten zijn niet van toepassing op het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het voornemen voldoet aan de Regionale structuurvisie Achterhoek 2012.

5.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023–2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023–2030 ‘Goed wonen in een vitale regio’ 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

Voorliggend initiatief ziet op het toevoegen van diverse woningen aan de woonvoorraad van Doetinchem. Er worden appartementen gerealiseerd voor starters, appartementen in het middensegment en enkele dure appartementen. Ook wordt er een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd. Hierbij vigeren vooralsnog de volgende categorieën en aantallen:

- 18 stuks goedkope koopwoningen met een prijsstelling van EUR 140.000,- tot EUR 185.000,-. Dit is dus ca. 33% van het totale aantal op deze locatie te ontwikkelen woningen.

- 31 stuks goedkope middensegment koopwoningen met een prijsstelling van EUR 225.000,- tot EUR 355.000,-. Dit is dus ca. 57% van het totale aantal op deze locatie te ontwikkelen woningen.
- 3 stuks dure koopwoningen met een prijsstelling van EUR 460.000,- tot EUR 650.000,-. Dit is dus ca. 6% van het totale aantal op deze locatie te ontwikkelen woningen.
- 2 woningen in een 2-onder-1-kap-koopwoning met een prijsstelling van EUR 500.000,- tot EUR 550.000,-. Dit is dus ca. 4% van het totale aantal op deze locatie te ontwikkelen woningen.

Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woonvoorraad voor verschillende doelgroepen. De woningen worden niet op het gasnet aangesloten.

In voorliggend geval wordt voldaan aan het stroomschema uit de Regionale Woonagenda. Dit stroomschema houdt in dat wanneer sprake is van de realisatie van meer dan 20 woningen, er een onderverdeling in betaalbaarheid wordt gehanteerd. Dit houdt in dat 28% van de te realiseren woningen sociale huur dient te zijn en 32% van de woningen in het segment betaalbare koop en middenhuur dient te vallen. Er wordt wel voldaan aan het vereiste van 32% betaalbare koopwoningen, maar er worden met het initiatief geen sociale huurwoningen gerealiseerd. De sociale huur is in dit plan vervangen door echte goedkope koop. Daarmee wordt wel voldaan aan de vraag van 28% sociaal. Dit is in de lijn met andere ontwikkelingen in de regio. Het plan voldoet met 28% sociaal en 57% betaalbaar aan de opgave uit de Regionale Woonagenda.

5.3.3 Conclusie regionaal beleid

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

5.4 Beleid waterschap

5.4.1 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. Elk waterschap heeft één waterschapsverordening. Zo ook het waterschap Rijn en IJssel. Deze vervangt de Keur. De zones die waren opgenomen in de Legger, zijn opgenomen in de waterschapsverordening. De Legger zelf blijft bestaan. Op basis van de Legger en waterschapsverordening i.r.t. de locatie/het plangebied kan worden gesteld dat er geen

strijdigheid is tussen het plan en de waterschapsverordening van waterschap Rijn en IJssel

5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022–2027

In het Waterbeheerprogramma 2022–2027 zijn de doelen van 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.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een klimaatrobuust plangebied gerealiseerd. Er wordt aandacht besteed aan hemelwateropvang, hittestress en overstromingsrisico. De stresstesten op dit gebied zijn uitgewerkt in paragraaf 6.10.4. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan het Waterbeheerprogramma.

5.4.3 Overig relevant beleid waterschap

Weging van het waterbelang.

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 plangebied 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:

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

In de weging van het waterbelang komen de in onderstaande tabel opgenomen thema's en vragen aan de orde. Als het antwoord op één of meer van onderstaande

vragen 'ja' is, raakt het plan een waterbelang (resultaat 2 of 3). Neem dan contact op met het waterschap. Als het antwoord op alle vragen 'nee' is, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang, en kan volstaan worden met de standaard waterparagraaf (resultaat 1). De vragenlijst kan ook digitaal doorlopen worden op de [Digitale Watertoets \(dewatertoets.nl\)](https://www.dewatertoets.nl).

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	• Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Ja/Nee
2. Beheer en onderhoud	• Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Ja/Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Ja/Nee
3. Veiligheid	• Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Ja/Nee
	• Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Ja/Nee
4. Klimaatadaptatie	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Ja/Nee
	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Ja/Nee
	• Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Ja/Nee
	• Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Ja/Nee
	• Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Ja/Nee
	• Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Ja/Nee
5. Waterkwaliteit	• Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Ja/Nee
	• Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Ja/Nee

6. Afvalwaterketen	• Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Ja/Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Ja/Nee
	• Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Ja/Nee
	• Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Ja/nee
	• Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja/Nee
7. Grondwaterbeheer	• Bevindt het plan zich in een kwelgebied?	Ja/Nee
	• Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Ja/Nee
	• Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Ja/Nee
	• Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja/Nee
	• Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Ja/nee
8. Recreatie en beleving	• Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Ja/Nee
	• Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Ja/Nee

5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de activiteit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Op basis van de watertoets raakt het plan waterbelangen Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt verwezen naar 6.10.4.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is op 30 november 2023 vastgesteld. Hierin worden de kwaliteiten van Doetinchem nu beschreven en van Doetinchem op weg naar 2036. Het is een beschrijving van waar Doetinchem de komende jaren naartoe wil. Bijvoorbeeld op het gebied van gebruik, beheer, bescherming en behoud van de leefomgeving. Hierbij wordt ingegaan op de thema's wonen, werken, landelijk gebied en mensen en

ontmoeten. Voor de voorliggende ontwikkeling is het thema 'wonen' relevant. Bij woningbouwontwikkelingen hanteert de gemeente Doetinchem vijf speerpunten. De vijf speerpunten zijn:

1. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA

Bij dit speerpunt gaat het erom cultuurhistorische en landschappelijke karakteristieken te behouden en mee te nemen in nieuwe ontwikkelingen, uiteraard op een eigentijdse manier. Daarbij mag het centrum van de stad Doetinchem wat meer stadse allure krijgen met meer stedelijke woonmilieus. De menselijke maat behouden is in alle woonmilieus van belang.

2. Bouwen in en aan buurten

De bouwopgave wordt aangegrepen als kans om bestaande buurten te versterken. Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk gebouwd in de buurt van voorzieningen als winkels, werk, sport en OV. In de buurt bouwen betekent dat Doetinchem ook werkt aan andere doelen dan wonen, zoals verduurzaming, de versterking van de economische vitaliteit of de verbetering van het woon- en leefklimaat.

3. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes

Bij woningbouwontwikkelingen houdt Doetinchem rekening met bodem en water. Deze zijn sturend bij ruimtelijke keuzes. Allereerst in de keuze voor locaties, maar ook door een toekomstbestendige inrichting met het klimaat van de toekomst in het achterhoofd. Daarbij hoort voldoende ruimte voor water en groen.

4. Waar nodig bouwen in stadsranden en dorpsranden

Het streefbeeld gaat uit van het principe van een compacte stad en dorpen waarbij de woningbouwopgave zoveel mogelijk in de stad en de dorpen wordt gerealiseerd. Aan de randen van de stad en dorpen zijn zeer ruime zoekzones aangegeven, waarbinnen een klein gedeelte ontwikkeld kan worden. Dit betreft altijd maatwerk onder voorwaarden.

5. Woonmilieus voor ontwikkelingen

Locaties worden ontwikkeld op een manier waarop een samenhangend stads- en dorpsbeeld ontstaat. Elk woonmilieu staat voor een specifiek ruimtegebruik en karakter. Aan de hand van criteria voor functies, bebouwing en openbare ruimte hebben de verschillende milieus hun eigen typering gekregen. De woonmilieus zijn:

- Gemengd stedelijk wonen en werken (richtlijn dichtheid van 60–150 woningen per hectare).
- Stedelijk wonen (richtlijn dichtheid van 30–60 woningen per hectare).
- Stedelijk wonen nabij het water (richtlijn dichtheid van 30–60 woningen per hectare).

- Dorps wonen (richtlijn dichtheid van 20–35 woningen per hectare).
- Wonen in het groen (richtlijn dichtheid van 5–20 woningen per hectare).

Toetsing

De speerpunten zoals genoemd in de Omgevingsvisie Doetinchem worden nader uitgewerkt in de Woonvisie Doetinchem 2023–2036. In de hiernavolgende paragraaf wordt de Woonvisie behandeld en wordt tevens ingegaan op deze speerpunten. Wat betreft het onderdeel ‘kwalitatief groeien met Doetinchems DNA’ wordt er in voorliggend geval in het centrum een stedelijk woonmilieu gerealiseerd. Hiermee krijgt het centrum van Doetinchem stadse allure. Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk gebouwd bij bestaande voorzieningen. In voorliggend geval wordt daaraan voldaan door woningen te realiseren nabij het centrum van Doetinchem, waar diverse voorzieningen te vinden zijn. Ook ligt het treinstation van Doetinchem op korte afstand van het plangebied. Bovendien worden met de voorgenomen ontwikkeling duurzame nieuwe woningen gecreëerd. De gewenste woningen worden niet op het gasnet aangesloten en het plangebied wordt klimaatadaptief ingericht, door onder andere het aanleggen van meer dan voldoende bergingsmogelijkheden voor hemelwater. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de Omgevingsvisie van Doetinchem.

5.5.2 Woonvisie Doetinchem 2023–2036

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:

1. 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.

2. 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.

3. 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. Hieronder wordt het stroomschema weergegeven.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

- 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
- 8% middenhuur tot € 1.000, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

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.

4. 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:

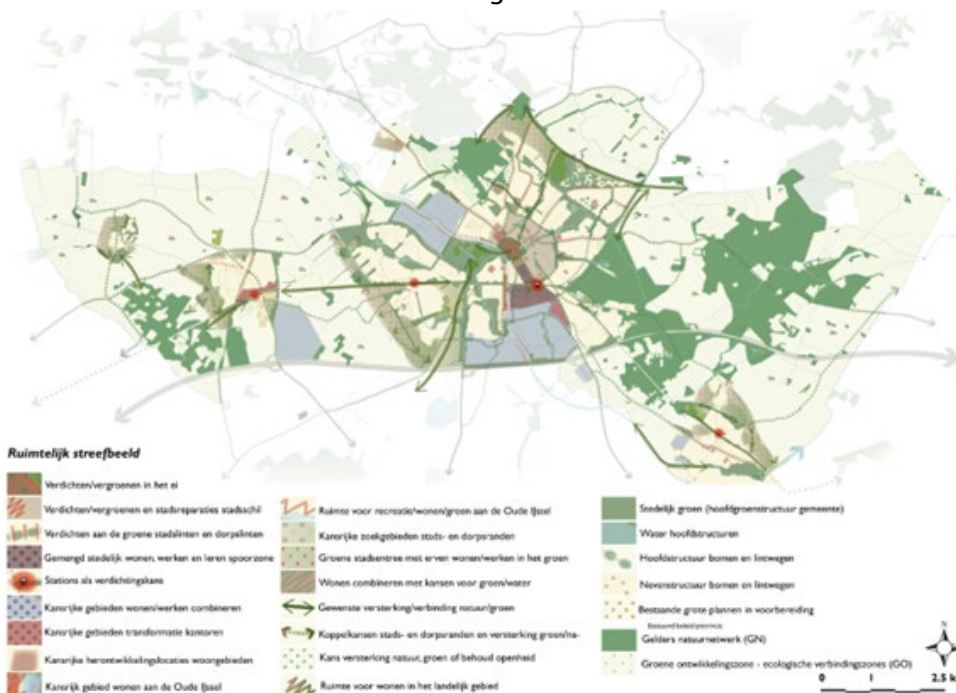
Het bovenstaande geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. We gaan in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Door de gestegen bouwkosten, 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.



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.

Toetsing

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. Er worden woningen in de volgende categorieën gerealiseerd:

- 18 stuks goedkope koopwoningen met een prijsstelling van EUR 140.000,- tot EUR 185.000,-. Dit is dus ca. 33% van het totale aantal op deze locatie te ontwikkelen woningen.
- 31 stuks goedkope middensegment koopwoningen met een prijsstelling van EUR 225.000,- tot EUR 355.000,-. Dit is dus ca. 57% van het totale aantal op deze locatie te ontwikkelen woningen.
- 3 stuks dure koopwoningen met een prijsstelling van EUR 460.000,- tot EUR 650.000,-. Dit is dus ca. 6% van het totale aantal op deze locatie te ontwikkelen woningen.
- 2 stuks 2-onder-1-kap-koopwoningen met een prijsstelling van EUR 500.000,- tot EUR 550.000,-. Dit is dus ca. 4% van het totale aantal op deze locatie te ontwikkelen woningen.

Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan punt 1 en 3 uit de Woonvisie. Met het initiatief wordt tevens voldaan aan punt 2. De woningen worden niet op het gasnet aangesloten en zullen gebouwd worden volgens de huidige duurzaamheidseisen. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats binnen de bebouwde kom op een braakliggend stuk grond in het woonmilieu stedelijk wonen. De locatie is overwoekerd met beplanting en rommelig. Door de ontwikkeling vindt er een kwaliteitsverbetering plaats waardoor als gevolg van het initiatief ook de kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd. Het initiatief is passend in het woonmilieu stedelijk wonen, aangezien er met het voornemen een divers aanbod aan woningen wordt gerealiseerd voor verschillende doelgroepen, zoals jongeren en starters op de woningmarkt. De twee-onder-een-kapwoningen zijn geschikt voor gezinnen. Er wordt rekening gehouden met bodem en water door een klimaatbestendig ingerichte openbare ruimte. Tevens worden de nieuwe woningen op korte afstand van het treinstation gerealiseerd en nabij de voorzieningen van het centrum van Doetinchem. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij het stroomschema zoals genoemd in punt 3. Hierbij is sociale huur uitgeruild met de goedkope koop en ruim de helft van de woningen is betaalbaar.

5.5.3 Doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023

Het besluit ruimtelijke ordening (Bro) bood gemeenten de mogelijkheid om een doelgroepenverordening op te stellen. Met die doelgroepenverordening konden gemeenten in bestemmingsplannen eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen (categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap), en voor de bijbehorende doelgroep voor een bepaalde periode in stand wordt gehouden. De Doelgroepenverordening vormde daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijke woonbeleid in bestemmingsplannen. Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad, in navolging van de vaststelling van de woonvisie, van de gemeente Doetinchem de doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023 vastgesteld. Daarmee is ook de beleidsmatige en bestuurlijke keuze gemaakt om de realisatie van bepaalde percentages sociale huur, middeldure huur, sociale koop en/of particulier opdrachtgeverschap juridisch te verankeren.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.161c, de mogelijkheid om woningbouwcategorieën aan te wijzen via regels in het omgevingsplan. Op een vergelijkbare wijze als kon op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. De vastgestelde Doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023 en de woonvisie vormt daarvoor, ook sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, de beleidsmatige onderbouwing.

Toetsing

In de regels van het omgevingsplan wordt opgenomen welk percentage van de nieuw te realiseren woningen moeten worden gerealiseerd als sociale koopwoningen in de zin van de doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023. En voor welke doelgroep en voor welk termijn die woningen in stand gehouden moeten worden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de doelgroepenverordening (op basis van de mogelijkheid uit artikel 5.161c van het Bkl)

5.5.4 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

Het klimaat verandert.¹ Daardoor krijgen we vaker te maken met hitte, droogte en hevige neerslag. Ook wordt de kans op overstromingen groter. Neerslagpatronen veranderen door klimaatverandering. We krijgen te maken met grotere piekbuien en langere natte winterperiodes. Dit kan leiden tot meer hemelwateroverlast en grondwateroverlast.

¹ <https://www.doetinchem.nl/duurzaam-bouwen>

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2022 de Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem vastgesteld. Hierin presenteert de gemeente Doetinchem de strategie waarmee Doetinchem klimaatbestendig wordt gemaakt. Dit gebeurt aan de hand van vijf pijlers. Voor dit initiatief is voornamelijk pijler 4 van belang.

- *Ontwikkelingen klimaatbestendig*

We bouwen met het oog op de toekomst. Als we nu iets ontwikkelen, houden we rekening met het klimaat van de toekomst. De ambitie is om nieuwbouw en herinrichtingen alleen nog maar klimaatbestendig te realiseren.

De Maatlat klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen en inrichten eruitziet aan de hand van verschillende onderwerpen, zoals biodiversiteit, droogte, hitte en water.² Hierbij kan gedacht worden aan het vergroten van infiltratie en het minimaliseren van verharding, een biodiverse inrichting van het plangebied of voldoende schaduw.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet dus rekening worden gehouden met het veranderende klimaat. Bij het voorliggend initiatief is hiermee rekening gehouden. In paragraaf 6.10.4 worden de waterhuishoudkundige aspecten met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Tevens wordt daar beschreven hoe om wordt gegaan met hittestress. Het plangebied wordt groen ingericht. Bijzondere bomen worden behouden. Er worden binnen het plangebied struiken en bomen aangeplant.

5.5.5 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

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

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet

² <https://klimaatadaptatienederland.nl/hulpmiddelen/overzicht/maatlat-groene-klimaatadaptieve-gebouwde-omgeving/>

de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

De nieuw te bouwen woningen zullen gebouwd worden conform de huidige duurzaamheidseisen en dragen daarmee bij aan de energietransitie. Daarnaast heeft initiatiefnemer een derde partij ingeschakeld, Bouwnext. Deze partij zal voor de realisatie van voorgenomen ontwikkeling een visie en een nadere uitwerking op energie en duurzaamheid ontwikkelen, waarbij rekening wordt gehouden met het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam. Deze is gereed bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam.

5.5.6 Waterplan Doetinchem

Het Waterplan Doetinchem, december 2003, bestaat uit een Watervisie en een Waterprofiel. In de Watervisie wordt een beeld gegeven van het watersysteem van nu en in de toekomst. Het Waterprofiel is de routekaart van visie naar uitvoering. Het moderne waterbeheer moet aan de navolgende basisprincipes voldoen:

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

Door het naleven van deze basisprincipes ontstaat voor 2030 het navolgende algemene streefbeeld:

- een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem;
- een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water;

- schoon, helder water met een gevarieerde natuurlijke begroeiing van oevers en watergangen;
- een probleemloze waterbeheersing om overlast te voorkomen en veiligheid van de inwoners te garanderen;
- evenwicht tussen watersysteem en waterketen;
- goede samenwerking en afstemming tussen bij waterbeheer betrokken partijen, waardoor niet alleen beheer, beleid en onderhoud goed verlopen, maar men bovendien ook van elkaar leert;
- er vindt geen bestuurlijke, financiële en ruimtelijke afwenteling plaats, verantwoordelijkheden zijn gezamenlijk vastgesteld (evenwicht is ingesteld), problemen worden ter plaatse opgelost.

In het waterplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt.

In paragraaf 6.10.4 wordt nader op het aspect water ingegaan. Voorliggend plan voldoet aan de basisprincipes zoals beschreven in het Waterplan Doetinchem.

5.5.7 Parkeervisie gemeente Doetinchem 2017–2020

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017–2020' en de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' vastgesteld. De gemeente biedt voor haar eigen inwoners en bezoekers een aantrekkelijke binnenstad waarbij bereikbaarheid en parkeren belangrijke pijlers zijn. Het parkeren biedt in en rond de binnenstad van Doetinchem, in de kernen van Wehl en Gaanderen en in woongebieden en buitengebied ondersteuning aan de daar aanwezige functies (zoals: wonen, winkelen, werken en recreëren). De parkeervisie is opgedeeld in vier pijlers:

- **parkeerlocatie en kwaliteit:** alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
- **doelgroep gericht:** per locatie hebben specifieke parkeerdersgroepen prioriteit.
 - a. binnenstad – personeel en publiek;
 - b. woongebieden – bewoners en bezoek;
 - c. bedrijfsterreinen – personeel;
- **flexibiliteit:** de uitvoering van de werkzaamheden uit de parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
- **exploiteerbaarheid:** de parkeereexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor

de automobilititeit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig worden beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, e.d. inzichtelijk maken.

Voor de toetsing aan het parkeerbeleid wordt verwezen naar paragraaf 6.4. Hieruit blijkt dat met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.

5.5.8 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016–2020

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

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

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

In paragraaf 6.10.4 is nader ingegaan op het aspect water. Hierbij is rekening gehouden met de gestelde uitgangspunten in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

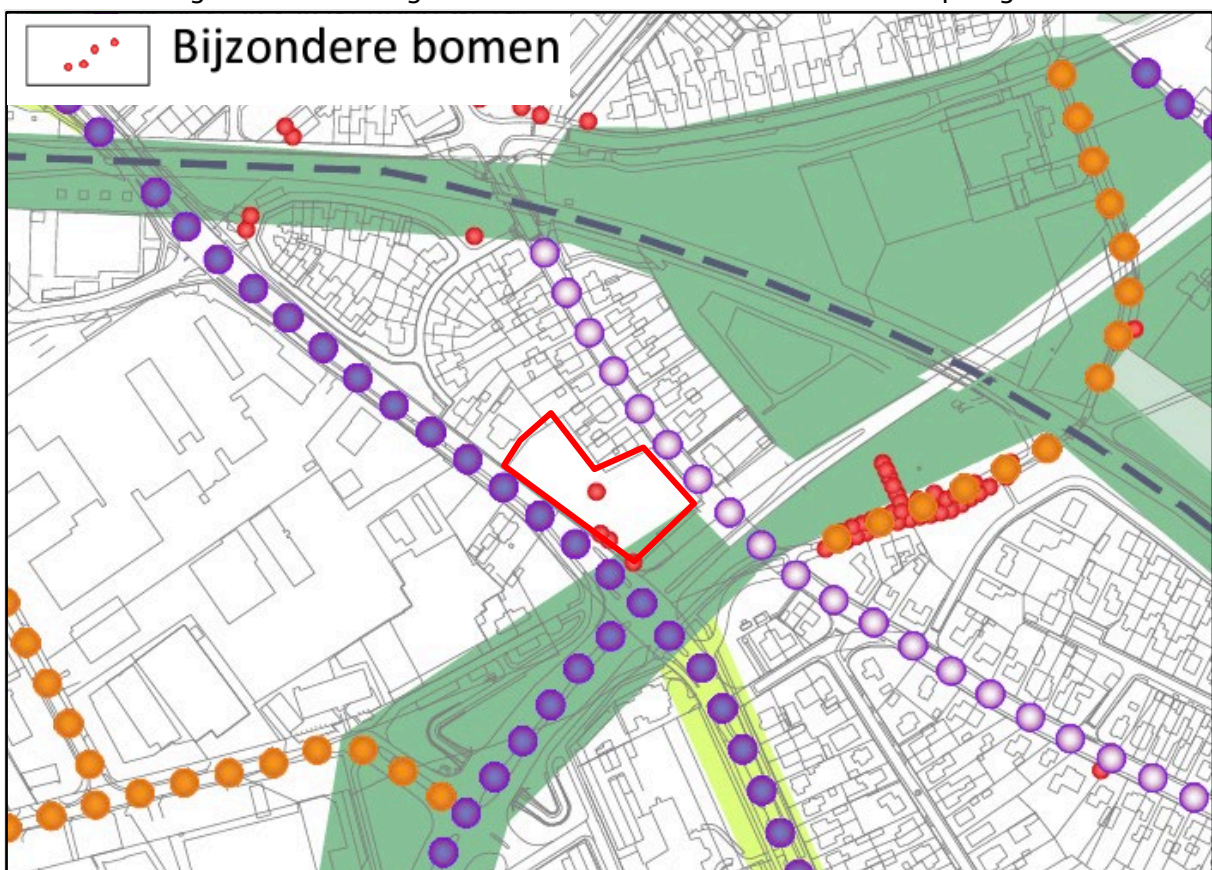
5.5.9 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel–ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van

uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

- vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren;
- verwoorden groene ambities en uitwerken naar concrete projecten en acties;
- handvatten bieden voor afwegingen bij ruimtelijke claims, afstoten en verkoop van het openbaar groen;
- functioneren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening;
- mede richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.

In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de groenstructuurkaart van de gemeente Doetinchem weergegeven. Hierin is het plangebied aangeduid met de rode omlijning. Te zien is dat zich binnen het plangebied enkele bijzondere bomen bevinden. Met deze bomen dient rekening gehouden te worden, daarom is voor het plan een boomeffectanalyse uitgevoerd. Om de bijzondere bomen duurzaam te behouden dienen maatregelen te worden genomen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.6.



Figuur 5.2: Groenstructuurkaart Doetinchem (Bron: gemeente Doetinchem)

5.5.10 Relevante programma's

Een groot deel van de bestaande wettelijke en buitenwettelijke (beleids)plannen kan onder de Omgevingswet als programma worden beschouwd. Het gaat om tal van beleidsplannen voor uiteenlopende onderwerpen zoals wegen, bereikbaarheid, landschapskwaliteit, cultureel erfgoed of buisleidingen, of om structuurvisies voor een specifiek gebied. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn (nog) geen relevante programma's beschikbaar.

5.5.11 Conclusie gemeentelijk beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Doetinchem.

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.

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. Dit betreft geluidsregels voor wegen, spoorwegen en industrieterreinen. 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 geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige 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. Het geluidaandachtsgebied voor (spoor)wegen wordt op dit moment nog gebaseerd op vaste afstanden. Dat staat in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. Voor de gemeentelijke wegen en de spoorweg nabij het plangebied is het geluidaandachtsgebied 200 meter gerekend vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf van de spoorweg. 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

In dit geval is door Royal HaskoningDHV een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting van de weg op de gevels van de woningen te berekenen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 3 opgenomen.

Onderzoekresultaten

Wegverkeerslawaai

De 6 eenzijdig gerichte woningen B2_W1, B2_W2, B2_W3, B2_W7, B2_W8 en B2_W9 in complex 2 ondervinden een geluidbelasting L_{den} van meer dan de standaardwaarde van 53 dB en zijn niet in het bezit van een geluidluwe gevel. Deze woningen dienen voorzien te worden van een geluidbox en een gemeenschappelijk geluidluwe buitenruimte;

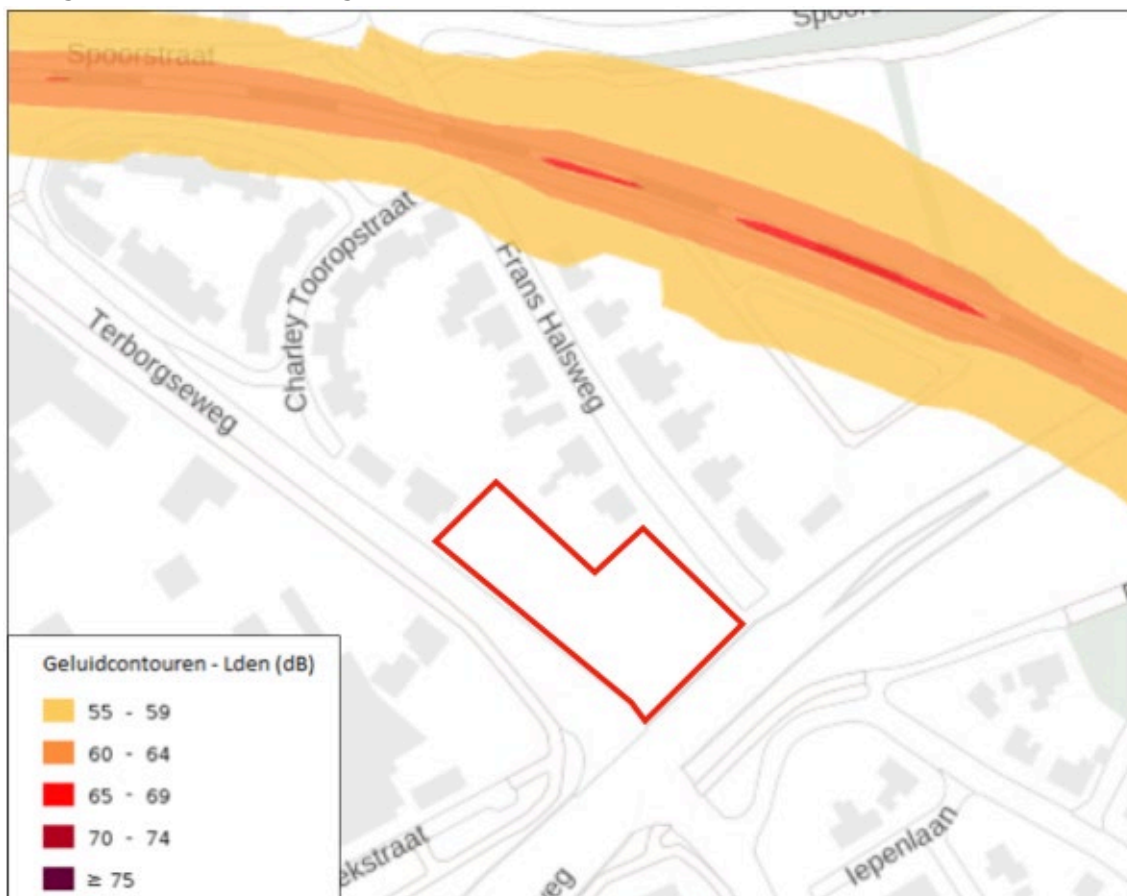
De 6 woningen B3_W6, B3_W11, B3_W12, B3_W17, B3_W18 en B3_W24 in complex 3 ondervinden een geluidbelasting van meer dan de standaardwaarde van 53 dB en zijn niet in bezit van een natuurlijke luwe gevel en buitenruimte. Door het aanbrengen van een akoestisch oor (het doortrekken van de zijgevel naar achteren) komen deze woningen in bezit van een geluidluwe gevel en buitenruimte die maximaal de standaardwaarde bedraagt;

De woning B5_W4 in complex 5 ondervindt een geluidbelasting van meer dan de standaardwaarde van 53 dB en is niet in bezit van een natuurlijke luwe gevel en buitenruimte. Door het aanbrengen van een akoestisch oor (het doortrekken van de zijgevel naar achteren) komt deze woning in bezit van een geluidluwe gevel en buitenruimte die maximaal de standaardwaarde bedraagt.

Met de beschreven maatregelen voldoet iedere woning aan het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en het gemeentelijk geluidbeleid. Het bouwplan is haalbaar en toelaatbaar.

Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt op 110 meter afstand van een spoorlijn. Het plangebied ligt daarmee binnen het geluidsachtgebied van 200 meter. In onderstaande afbeelding is het spoorgeluid op een kaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het geluidcontour op ruime afstand van het plangebied ligt. Geconcludeerd kan worden dat daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde voor geluid vanwege een spoorlijn (55 Lden). Het aspect railverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 6.1: Uitsnede kaart geluid van treinverkeer (Lden) (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Industrielawaai

Nabij het plangebied liggen twee gezoneerde bedrijventerreinen, namelijk Verheulswede en Hamburgerbroek. Het plangebied ligt echter buiten de geluidszones van deze bedrijventerrein. Het uitvoeren van een onderzoek industriellawaai is in voorliggend geval niet noodzakelijk.

Warmtepompen

De woningen zullen worden verwarmd door middel van warmtepompen. Het is nog niet bekend welke warmtepompen dit zullen zijn. Dit hangt af van het advies van Bouwnext, de partij die initiatiefnemer op dit gebied adviseert. Met de mogelijke geluidsoverlast wordt rekening gehouden en indien nodig zal er een geluidsonderzoek plaatsvinden bij de aanvraag van de bouwvergunning. In het omgevingsplan worden regels opgenomen dat moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan bepaalde geluidsnormen voor een individuele warmtepomp en ook voor het gecumuleerde geluid van alle warmtepompen.

6.1.3 Conclusie

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Met maatregelen zoals beschreven in bijlage 3 voldoet iedere woning aan het Besluit Kwaliteit Leefomgeving en het gemeentelijk geluidbeleid. Het bouwplan is daarmee haalbaar en toelaatbaar wat betreft wegverkeerslawaaï.

Het plangebied ligt buiten de geluidszones van gezoneerde bedrijventerreinen in de nabije omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van een spoor, maar uit de kaart geluid van treinverkeer van Atlas leefomgeving blijkt dat wordt voldaan aan de standaardwaarde van 55 Lden. Bij de bouwvergunning wordt onderzocht of er nadere maatregelen genomen dienen te worden met betrekking tot het geluid van de warmtepompen. In het omgevingsplan worden regels opgenomen dat moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan bepaalde geluidsnormen voor een individuele warmtepomp en ook voor het gecumuleerde geluid van alle warmtepompen.

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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en 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 NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. 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. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier 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.

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

6.2.2 Onderzoek

In voorliggend geval is met behulp van de NIBM tool aangetoond dat voorliggend plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het resultaat opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	299
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,17
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 6.2: Bijdrage verkeer aan luchtkwaliteit (Bron: InfoMil)

Om te beoordelen of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het toevoegen van woningen, wordt gebruik gemaakt van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu.

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland" zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in de onderstaande tabel.

Parameter	Achtergrond- waarde [µg/m ³] 2022	Achtergrond- waarde [µg/m ³] 2030	Grenswaarde [µg/m ³] Bkl	WHO advieswaarde [µg/m ³]	Voldoet [ja/nee]
Stikstofdioxide No ₂	12,43	9,09	40	10	Ja
Zwevende Deeltjes PM ₁₀	16,63	13	40	15	Ja
Zwevende Deeltjes PM _{2,5}	9,21	6,86	25	5	Nee

Uit voorgaande tabel blijkt dat in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruimschoots wordt voldaan aan de waarden uit artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl.

Ten aanzien van de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM₁₀) wordt tevens voldaan aan de advieswaarden van de WHO (Wereldgezondheidsorganisatie), met uitzondering van zwevende deeltjes PM_{2,5}. Echter wordt anno 2020 net niet voldaan aan de advieswaarde van de WHO. In de tabel is te zien dat er sprake is van een dalende trend en dat deze daling ook tot 2030 wordt verwacht. Voor het jaar 2030 wordt voor PM_{2,5} een achtergrondconcentratie van maximaal 6,86 µg/m³ verwacht, waarmee het aannemelijk is dat in de nabije toekomst eveneens wordt voldaan aan de advieswaarden van de WHO.

Daarnaast is geen sprake van nabijgelegen grote externe bronnen voor de emissie van luchtverontreinigende stoffen.

6.2.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3 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.

6.3.1 (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 verontreinigen 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.

6.3.2 Onderzoek

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal plaatselijk baksteenresten waargenomen.

Bovengrond (0.0–0.5 m–mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte kwik (zware metalen), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) en PCB's (som 7) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond (0.5–2.0 m–mv)

De ondergrondmengmonsters MM3 en MM4 bevatten geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Peilbuis 1 (2.8–3.8 m–mv)

Het grondwater t.p.v. peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Debovengrond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten verhoogd gehalten t.o.v. de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De licht verhoogd aangetoonde gehalten overschrijden de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

6.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De bodemkwaliteit is geschikt voor de functie wonen.

6.4 Trillingen

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

6.4.1 (Wettelijk) kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

6.4.2 Onderzoek

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100

meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Het plangebied ligt op 110 meter afstand van een spoorweg. Het plangebied ligt daarmee buiten de richtafstand van 100 meter waarbinnen trillingshinder dient te worden getoetst.

Tussen de 100 meter en de 250 meter moet het aspect trillingshinder nader worden onderzocht wanneer klachten, bodemopbouw en/of het treinbeeld daartoe aanleiding geven. In dit geval is er sprake van een enkel spoor waarover ongeveer 6 treinen per uur rijden, dit zijn passagierstreinen. Goederentreinen veroorzaken de meeste trillingen. Goederentreinen rijden voornamelijk over de hoofdroutes. Dus niet via de spoorweg nabij het plangebied. Er liggen diverse woningen op kortere afstand van het spoor dan de beoogde locatie van de nieuwe woningen. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen klachten bekend over trillingshinder. Er is dan ook geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren naar trillingshinder.

6.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect trillingshinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling en dat er op dit punt sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

Parkeren

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de 'Nota parkeernormen 2024' van de gemeente Doetinchem die, naar alle verwachting, eind maart 2024 wordt vastgesteld.

De voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen kent vaak een lange doorlooptijd. Om duidelijkheid en rechtszekerheid te bieden aan initiatiefnemers en belanghebbenden is een overgangsregeling, in paragraaf 5.2, in de huidige 'Nota parkeernormen auto en fiets' (vastgesteld 8 juni 2017) opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat verzoeken om een bestemmingsplan of functie te wijzigen of om een omgevingsvergunning aan te vragen die zijn ingediend vóórdát de 'Nota parkeernormen 2024' formeel in werking is getreden, worden getoetst aan de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets'. Voor dit plan betekent dit dat de nota uit 2017 leidend is.

'Nota parkeernormen auto en fiets' is bedoeld als normenkader van de gemeente Doetinchem.

Op basis van zowel deze parkeernota van de gemeente als op basis van de CROW-uitgave, wordt in voorliggend geval uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: matig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In voorliggend geval worden op een braakliggend terrein 54 woningen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een parkeerbehoefte. Hieronder wordt dit nader uiteengezet. Op basis van de voorgenoemde uitgangspunten kan de parkeerbehoefte worden berekend. Er worden verschillende typen woningen gerealiseerd, te weten twee-onder-

een-kapwoningen en appartementen in verschillende segmenten. Daardoor ontstaat het volgende overzicht:

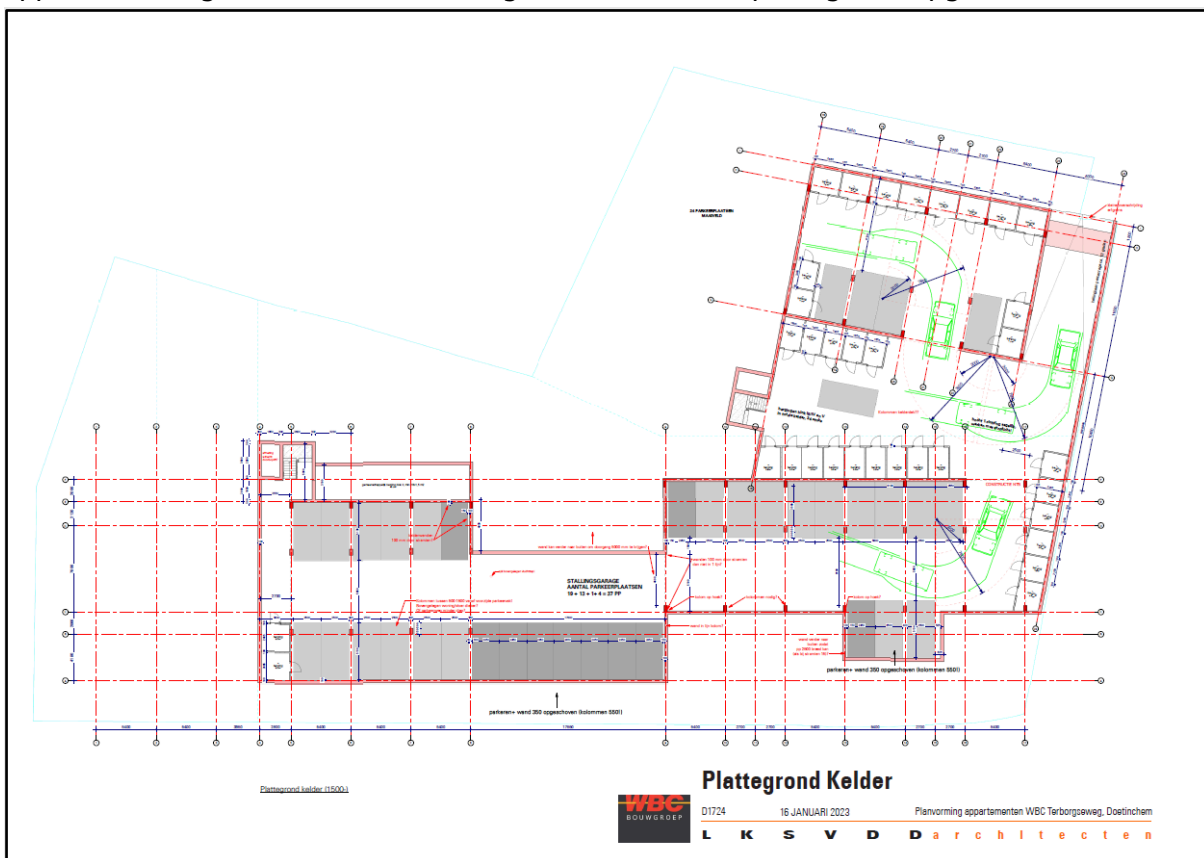
Functie	Parkeernorm per woning	Aantal (woningen)	Parkeerbehoefte
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,1	2	4,2
Koop, appartement, duur	2	3	6
Koop, appartement, midden	1,3	31	40,3
Koop, appartement, goedkoop	1,6	18	28,8
Totaal			79,3

In de gewenste situatie is er sprake van een totale parkeerbehoefte van afgerond 80 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt dus niet voldaan aan de 80 parkeerplaatsen. Echter zal in werkelijkheid de parkeerbehoefte lager zijn. Onder de 18 goedkope appartementen bevinden zich 15 appartementen die vergelijkbaar zijn met de functie 'kamer', omdat ze 25 m² 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. Er 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'. Hiermee ontstaat het volgende overzicht:

Functie	Parkeernorm per woning	Aantal (woningen)	Parkeerbehoefte
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,1	2	4,2
Koop, appartement, duur	2	3	6
Koop, appartement, midden	1,3	31	40,3
Koop, appartement, goedkoop	1,6	3	4,8
Koop, kamer	0,5	15	7,5
Totaal			62,8

In totaal is er een parkeerbehoefte van afgerond 63 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruim aan de parkeerbehoefte voldaan.

De parkeerplaatsen worden onder andere gerealiseerd in de parkeerkelder onder de appartementengebouwen. In afbeelding 6.3 is hiervan de plattegrond opgenomen.



Figuur 6.3: Plattegrond parkeerkelder (bron: LKSVD Architecten)

Verkeer

Op basis van de genoemde uitgangspunten ontstaat ten aanzien van de verkeersgeneratie het volgende overzicht.

Woningtype	Verkeersgeneratie er woning	Aantal	Verkeersgeneratie
Koop, huis, twee- onder- een-kap	7,8	2	15,6
Koop, appartement, duur	7,1	3	21,3
Koop, appartement, midden	5,6	31	173,6
Koop, appartement, goedkoop	4,9	18	88,2
Totaal			298,7

Op basis van het vorenstaande genereren de te realiseren woningen een verkeersgeneratie van afgerond 299 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het verkeer verlaat het plangebied via de Frans Halsweg. Deze weg is van voldoende capaciteit om de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. In bijlage 5 is een verkeersrapport opgenomen welke is opgesteld door Walraad Verkeersadviesing waarin dit wordt onderbouwd.

6.5.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

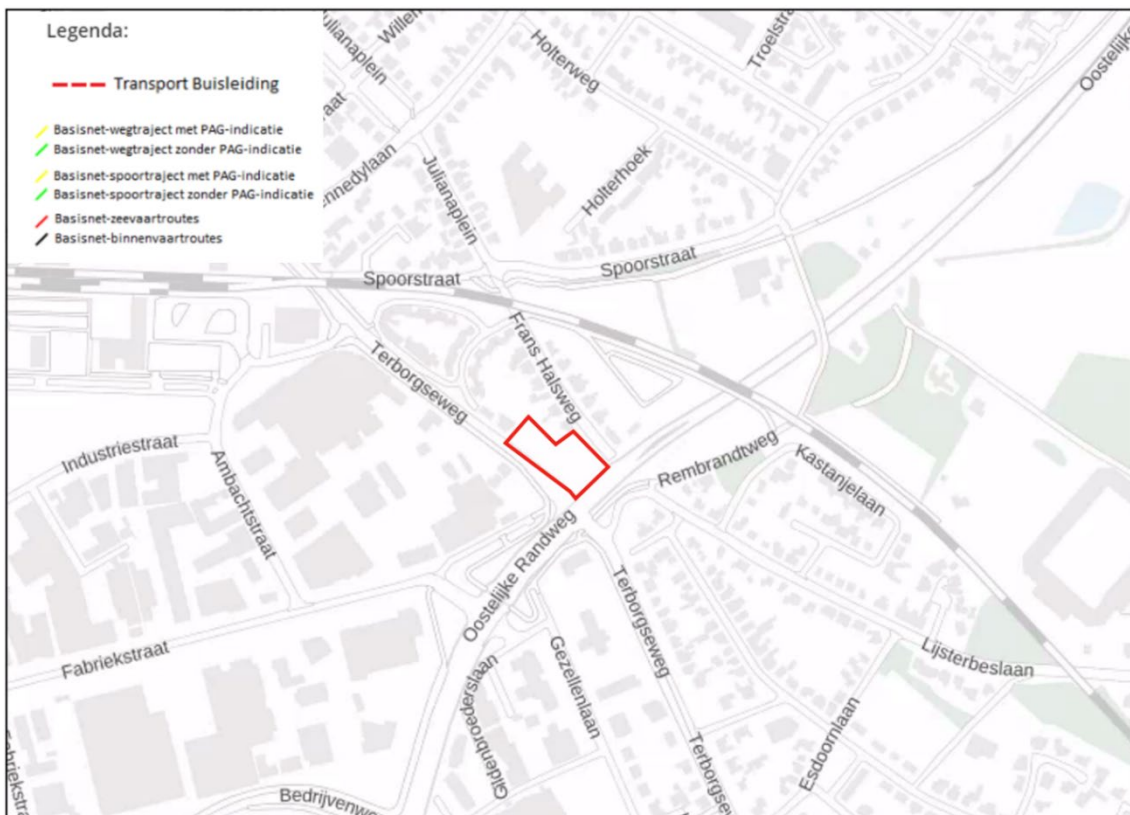
aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor 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

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle objecten of inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden aanwezig waarvoor een verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico aan de orde is. In afbeelding 6.4 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het plangebied is aangeduid met de rode omlijning.



Figuur 6.4: Uitsnede risicokaart (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van risicobronnen;
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.6.3 Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

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

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op circa 12,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gelet op de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden dient het effect van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in ogenschouw te worden genomen.

Een stikstofonderzoek voor de aanlegfase en de gebruiksfase is door BJZ.nu uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 6 opgenomen. Hierna wordt kort op de bevindingen ingegaan.

In de aanlegfase en de gebruiksfase wordt inzicht gegeven in de te verwachten NO_x en NH₃ emissie. Voor de aanlegfase zijn de volgende activiteiten in de AERIUS-calculator ingevoerd:

- Verkeersgeneratie van en naar het plangebied;
- Te benutten werktuigen binnen het plangebied.

Voor de gebruiksfase zijn dit de volgende activiteiten:

- Eventueel gasverbruik;
- Verkeersgeneratie.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er

geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 920 meter ten zuidoosten van het plangebied. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

Soortenbescherming

Ter plaatse van het plangebied is door Staring Advies een Quickscan flora en fauna uitgevoerd, deze is opgenomen als bijlage 7.

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen binnen het plangebied uit de soortgroepen flora, amfibieën, reptielen en vissen. Wel is er kans op aanwezigheid van insecten, namelijk de teunisbloempijlstaart, en zoogdieren, namelijk de wezel. Voor deze twee soorten is daarom aanvullend onderzoek uitgevoerd. Het nader onderzoek is opgenomen in bijlage 8. Het aanvullend onderzoek is tevens beoordeeld door een derde partij. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 9. Hierna wordt op de resultaten ingegaan:

Uit het nader onderzoek blijkt dat de geplande ontwikkeling geen negatief effect heeft op de beschermde wezel. Het aanvragen van een ontheffing en/of het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen is niet noodzakelijk voor deze soort. Binnen het plangebied is geen leefgebied van de beschermde teunisbloempijlstaart vastgesteld. Het tweede veldbezoek kon niet uitgevoerd worden, maar de inschatting is dat de soort geen leefgebied heeft in het plangebied. Het aanvragen van een ontheffing en/of het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Verstoring van broedvogels moet worden voorkomen. Daarvoor moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal tussen 15 maart 15 juli) worden uitgevoerd of ruim voor aanvang van het broedseizoen gestart worden en/of er dient te worden voorkomen dat broedvogels zich lokaal vestigen.

Het onderzoek is vervolgens beoordeeld door een derde partij. Zij concluderen dat de conclusie van Staring Advies terecht is en dat het aanvragen van een ontheffing en/of het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen niet noodzakelijk is voor de teunisbloempijlstaart. Wat betreft het nader onderzoek naar de wezel zijn de richtlijnen gevolgd die door de Provincie Gelderland worden gehanteerd bij het beoordelen van ontheffingsaanvragen. Aan deze richtlijn is voor wat betreft de inzet van het type onderzoeksmateriaal, het aantal camera's en de duur van het onderzoek voldaan. Dit geeft de (juridische) zekerheid dat bij het niet aantreffen van kleine marters mag worden geconcludeerd dat deze niet op de locatie voorkomen.

Voor de teunisbloempijlstaart is een dergelijke richtlijn of een te volgen onderzoeksprotocol niet opgesteld. Het is daarmee aan de individuele onderzoeksbureaus om te bepalen welke onderzoeksinspanning ze verrichten om de soort te kunnen aantonen of uit te sluiten. Staring Advies heeft op voorhand bepaald dat ze middels twee waarnemingsrondes de soort zouden onderzoeken. In hun rapportage geven ze aan dat de tweede ronde, die was voorzien op 3 augustus 2023 niet compleet was, aangezien een deel van de teunisbloemen als gevolg van maaiwerkzaamheden (middels klepelen) niet meer te beoordelen was. De conclusie was evenwel dat op grond van het ontbreken van waarnemingen tijdens de eerste ronde en het zoeken naar rupsen op de overgebleven teunisbloemen, er geen sprake is van leefgebied. Staring Advies heeft de eerste ronde uitgevoerd op 13 juli 2023, wat midden in de piek van de activiteit van de rupsen ligt. De oppervlakte van het gebied is relatief gering en op basis van de foto's in de rapportage is het aantal planten te overzien. Gelet op de geleverde onderzoeksinspanning kan daarom redelijkerwijs verwacht worden dat een aanvullende ronde in augustus niet tot een geheel andere uitkomst geleid zal hebben. De optimale periode is benut om de rupsen te zoeken. De conclusie van Staring Advies is dan ook terecht.

Invasieve exoten

Binnen het plangebied groeit de Japanse duizendknoop. Dit betreft een invasieve exoot en deze dient verwijderd te worden. Aangezien deze soort ook op het grondgebied van de gemeente Doetinchem voorkomt, aangrenzend aan het plangebied, dient de bestrijding van deze soort gezamenlijk met de gemeente te worden aangepakt om succesvol te zijn. Daarom wordt de Japanse duizendknoop in samenwerking met de gemeente Doetinchem verwijderd.

Boomeffectanalyse

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere bomen. Daarom is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 10.

Van de zeventien onderzochte bomen kunnen er vijf duurzaam behouden blijven op de huidige standplaats bij aanpassing van het bouwplan zoals in deze analyse is beschreven. Hieronder vallen ook de vier bijzondere bomen zoals opgenomen in het groenstructuurplan van de gemeente Doetinchem. Dit zijn de bomen die in de boomeffectanalyse zijn aangemerkt als nummer 11, 13, 14 en 15. Twaalf bomen passen niet in het ontwerp. Het verplanten van de twaalf te rooien bomen is geen optie, gezien de geringe te verwachten waarde van deze bomen en de kosten die het verplanten met zich mee brengt. De vijf bomen zullen behouden blijven. Om deze bomen te beschermen zijn maatregelen opgesteld, waarmee voor, tijdens en na de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden. Het betreft de volgende maatregelen:

- De kroonprojectie van de te behouden bomen wordt tijdens de realisatiefase beschermt met bouwhekken. Indien voor de aanleg/herinrichting van de verhardingen binnen de kroonprojectie gewerkt moet worden, zullen de bouwhekken tijdelijk verwijderd moeten worden, uitsluitend voor deze werkzaamheden. Na afronding van deze werkzaamheden dienen de bouwhekken weer teruggeplaatst te worden. Bij alle bomen dienen verticale stamplanken aangebracht te worden ter bescherming van de stam(voet).
- In de directe omgeving van de bomen mag alleen grond ontgraven worden indien dit strikt noodzakelijk is voor de herinrichting. De bodem in het overige deel van de wortelzones moet ongemoeid gelaten worden om wortelschade te voorkomen.
- De graafwerkzaamheden zoveel mogelijk uitvoeren vanaf de bestaande verhardingen, om verdichting van de bodem binnen de wortelzone en schade aan wortels, stam en kroon te voorkomen.
- De graafwerkzaamheden bij voorkeur uitvoeren onder toezicht van een boomdeskundige.
- Tijdens graafwerkzaamheden, wanneer noodzakelijk, wortelsnoei toepassen bij de bomen. Wanneer er zich wortels, > 3 cm in diameter, in een uit te graven zone bevinden, moeten deze door een vakbekwame boomverzorger worden afgezet. Hierdoor wordt afscheuren van beworteling tijdens graafwerkzaamheden voorkomen.
- Geen opslag van bouwmaterialen of materieel binnen de kroonprojectie. Dit geldt ook voor het rijden met zwaar materieel waardoor bodemverdichting zal plaatsvinden.

Na het uitvoeren van deze boomeffectanalyse is de inrit van de parkeergarage, na overleg met omwonenden, verplaatst in de richting van de Oostelijke Randweg ter hoogte van de Frans Halsweg 27 in plaats van nummers 19 en 21. Daarom is nagegaan hoe de inrit van de parkeergarage zich daadwerkelijk verhoudt tot het behoud van de daar aanwezige beuk (boom 1). Op basis van de al uitgevoerde boomeffectanalyse zou al één van de twee stammen van deze beuk verwijderd worden, vanwege scheefstand. Bezoek en waarneming ter plaatse was aanleiding om naar deze boom nader onderzoek te laten doen door een deskundige. Deze boomeffectanalyse dient als aanvulling op de reeds uitgevoerde boomeffectanalyse zoals opgenomen in bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Deze aanvullende boomeffectanalyse is opgenomen in bijlage 10a bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het aanvullende onderzoek wijst uit dat de boom in een verminderde/slechtere toestand is dan aanvankelijk werd gedacht. De resterende toekomstverwachting in de huidige situatie wordt ingeschat op een periode van 5 tot 15 jaar. Dat is anders dan de eerder ingeschatte toekomstverwachting van meer dan 15 jaar. In samenhang daarmee is duurzaam behoud van de boom niet mogelijk bij uitvoering van de voorziene

werkzaamheden. Gezien de huidige conditie van de boom en de beperkte toekomstverwachting is in afstemming met de gemeente er voor gekozen om niet over te gaan tot (aanzienlijke) planaanpassing, maar te kiezen voor kap van de boom en 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. Voornoemde bood de mogelijkheid de vormgeving van de inrit van de parkeergarage enigszins aan te passen om de toegankelijkheid er van te verbeteren.

6.7.3 Conclusie

Het onderdeel natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het nader onderzoek naar de teunisbloempijlstaart en de wezel is op een juiste manier uitgevoerd. Voor de bescherming van de vier te behouden bomen zullen in het omgevingsplan regels worden opgenomen. Ter compensatie van boom 1 zullen 3 inheemse soorten worden aangeplant.

6.8 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.

6.8.1 (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.

6.8.2 Onderzoek

Archeologie

Het voornemen is getoetst aan de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Doetinchem. Hieruit volgt dat het plangebied ligt binnen een gebied met een 'hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering'. Op basis van het omgevingsplan is sprake van de gebiedsaanduiding 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en voor een klein gedeelte 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Binnen 'Waarde - Archeologische verwachting 3' is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen dieper dan 40 cm plaatsvinden met een oppervlakte gelijk of groter dan 250 m². Binnen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' is archeologisch onderzoek noodzakelijk indien ingrepen dieper dan 30 cm plaatsvinden met een oppervlakte gelijk of groter dan 100 m².

Aangezien de toe te voegen bebouwing groter is dan de betreffende oppervlaktegrens en de ingrepen dieper zullen zijn dan 30/40 centimeter, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend geval is door Laagland Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is het advies gekomen om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten weergegeven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 11.

Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Midden op het terrein is een diepe verstoorde bodemopbouw aangetroffen of is een boring gestuit in een opgebrachte grondlaag/op een puinlaag. Aan de noordwestzijde en noordoostzijde is echter een onverstoorde bodemopbouw aangetroffen met respectievelijk een dikke A-horizont (boring 1 en 2) en een dunne A-horizont, afgedekt onder een opgebracht grondpakket (boring 4 en 5). In de boringen 2 en 4 zijn bovendien afgedekte bodemprofielen van afgetopte podzolgronden aangetroffen. Er is een overwegend onverstoorde bodemopbouw aangetroffen en in wezen bestaat voor het middenterrein waar in één boring een verstoring is vastgesteld tot de maximaal verkende diepte van 220 cm -mv. Een andere boring is gestuit op 60 cm -mv. Daaronder kan nog een onverstoorde bodemopbouw kunnen zitten.

Om die reden moet de hoge archeologische verwachting worden gehandhaafd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems).

Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door de Regio archeoloog Achterhoek. De beoordeling is opgenomen in bijlage 12. Het rapport is na enkele aanpassingen door de Regio archeoloog akkoord bevonden.

Cultuurhistorie

Het plangebied betreft een braakliggend stuk grond. Hier is dan ook geen sprake van cultuurhistorische waarden. Op basis van het bestemmingsplan is ook geen sprake van een gebiedsaanduiding met betrekking tot cultuurhistorie. Tevens bevinden zich geen monumenten in en rondom het plangebied op basis van de digitale monumentenkaart van de gemeente Doetinchem. Er wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

6.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voor het aspect archeologie een vervolgonderzoek noodzakelijk is in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek zal in een later stadium worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of en in welke mate het plan effect heeft op archeologische waarden. Er is geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

6.9 Bezinning

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan. In deze paragraaf komt aan de orde wat de invloed van bezinning is op de voorgenomen ontwikkeling.

6.9.1 Kader

De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Er is dan ook geen wet- en regelgeving voor bezinning. Een manier om bezinning te toetsen is de TNO-norm van het onafhankelijk onderzoeksinstituut TNO. De wet stelt de TNO-norm niet verplicht. De TNO kent een lichte en een strenge norm.

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht.

6.9.2 Onderzoek

Het voornemen is getoetst aan de lichte TNO-norm. Hierbij is gekeken naar de schaduwwerking van de beoogde woningen op de omliggende omgeving. In bijlage 13 is het onderzoek weergegeven. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de realisatie van de nieuwe woningen, de bezonning op de omliggende woningen ruimschoots voldoet aan de lichte TNO-norm.

6.9.3 Conclusie

De bezonning op de woningen rondom het plangebied voldoet aan de lichte TNO-norm. De bezonning op de beoogde woningen voldoet, uitgezonderd blok V, ook aan de lichte TNO-norm.

6.10 *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'.

6.10.1 (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).

6.10.2 Onderzoek energietransitie

De nieuw te bouwen woningen zullen gebouwd worden conform de huidige duurzaamheidseisen en dragen daarmee bij aan de energietransitie. De nieuwe woningen worden aardgasloos verwarmd. Dit wordt bereikt door middel van een combinatie van isolatie, lage-temperatuursverwarming, warmtepompen en pv-panelen. Daarnaast heeft initiatiefnemer een derde partij ingeschakeld, Bouwnext. Deze partij zal voor de realisatie van voorgenomen ontwikkeling een visie en een nadere uitwerking op energie en duurzaamheid ontwikkelen.

6.10.3 Onderzoek circulariteit

De berekening milieuprestatie gebouwen is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zal de berekening milieuprestatie tevens uitgevoerd worden.

6.10.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water

Op 23 maart 2023 is de 'Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' gepubliceerd. De maatlat is ontwikkeld door de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Infrastructuur en Waterstaat en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen (UvW).

De maatlat is nodig om beter voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Zo is Nederland ook in de toekomst in een veilige, gezonde én groene omgeving blijven wonen en werken. De maatlat maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen eruitziet. Het instrument beschrijft doelen en prestatie-eisen, en geeft richtlijnen voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbepierking overstromingen. De maatlat schrijft geen specifieke maatregelen voor. Daardoor blijft er lokaal ruimte voor maatwerk en krijgen innovatieve en slimme oplossingen alle ruimte.

De maatlat bestaat uit doelen, prestatie-eisen en richtlijnen om te komen tot een groene en klimaatadaptieve gebouwde omgeving. De maatlat schrijft geen maatregelen voor en op dit moment is de maatlat nog niet wettelijk verplicht.

De maatlat is een landelijk uniform referentiekader met doelen, prestatie-eisen en richtlijnen voor wateroverlast, hitte, droogte, biodiversiteit, bodemdaling en overstromingen. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat in heel Nederland een basisniveau ontstaat voor een groene en klimaatadaptieve gebouwde omgeving bereiken. Maar de uitdagingen op het gebied van droogte, bodemdaling, hitte, biodiversiteit en wateroverlast verschillen natuurlijk per gebied. Daarom kan vervolgens lokaal worden gekozen welke maatregelen het beste passen bij de doelen, eisen en richtlijnen uit de maatlat.

Biodiversiteit

De richtlijn bij dit onderdeel is waardevolle habitat en basiskwaliteit natuur realiseren. In voorliggend geval wordt dit gerealiseerd door zo veel mogelijk groen te realiseren in het plangebied. De huidige waardevolle bomen in het plangebied worden behouden. Er worden twee grote wadi's aangelegd, waar tevens daarvoor geschikt groen gerealiseerd kan worden.

Droogte en bodemdaling

De richtlijn bij het onderdeel droogte is het vergroten van infiltratie en het minimaliseren van verharding. Om droogte in verhard gebied tegen te gaan, is het belangrijk om voldoende infiltratiegebieden te realiseren. Hierdoor kan het water ten tijde van langdurige regen de grondwaterstand op peil brengen. Dit soort gebieden zijn gemakkelijk te realiseren door het gebruik van groen (bomen, heggen, verschillende grassen en halfverharding) op zowel openbare plekken alsook op particuliere gronden. Wanneer hier geen rekening mee wordt gehouden in het plan, zal in plaats van infiltratie in de bodem, het hemelwater worden afgevoerd via de riolering, waardoor het grondwaterpeil niet wordt aangevuld en tijdens drogere periodes meer schade wordt veroorzaakt. Een ander effect van droogte is (toenemende) bodemdaling. Toenemende droogte kan de processen van bodemdaling versterken. Dat kan verschillende gevolgen hebben, zoals een groter risico op overstromingen of schade aan funderingen en gebouwen.

In het plangebied wordt voldaan aan de hoeveelheid vereiste bergingscapaciteit voor hemelwater. Bovendien zal een gedeelte van het hemelwater infiltreren in het overige groen in het plangebied, waardoor er zelfs meer waterberging mogelijk is dan de norm vereist. Door voldoende waterberging te realiseren in het plangebied, wordt droogte voorkomen. Dit heeft daarnaast een positief effect op de bodem. Bodemdaling wordt op deze manier zoveel mogelijk voorkomen.

Hitte

Klimaatverandering leidt in Nederland tot meer zomerse en tropische dagen. In dichtbebouwde gebieden met veel verstening is op warme dagen de opwarming het hardst te merken. In gebieden met veel groen (ook stedelijk) is deze opwarming door evapotranspiratie en schaduw minder waarneembaar. Binnen het plangebied wordt hiermee rekening gehouden door het behoud van de diverse bomen die hier staan. Deze zorgen voor schaduw en verkoeling. Tevens zal het plangebied groen ingericht worden. Dit heeft een positieve invloed op hittestress. Daarnaast zal er gepaste zonwering bij de woningen gerealiseerd worden. Om een volledig beeld te krijgen van de stand van zaken, zijn voor de voorgenomen ontwikkeling bezonningsstudies uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 13. Tevens wordt de mogelijkheid onderzocht om bij de voorgenomen ontwikkeling een warmte-koude opslag te realiseren, om op deze manier de gebouwen te koelen en te verwarmen.

Wateroverlast en overstromingen

De onderdelen wateroverlast en overstromingen maken tevens onderdeel uit van de watertoets. Hierna wordt op deze onderdelen ingegaan.

Watertoets

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. De watertoets is bijgevoegd als bijlage 14.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden – bergen – afvoeren

Een belangrijk principe is dat zoveel mogelijk van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Projectspecifieke aandachtspunten

Situatie plangebied

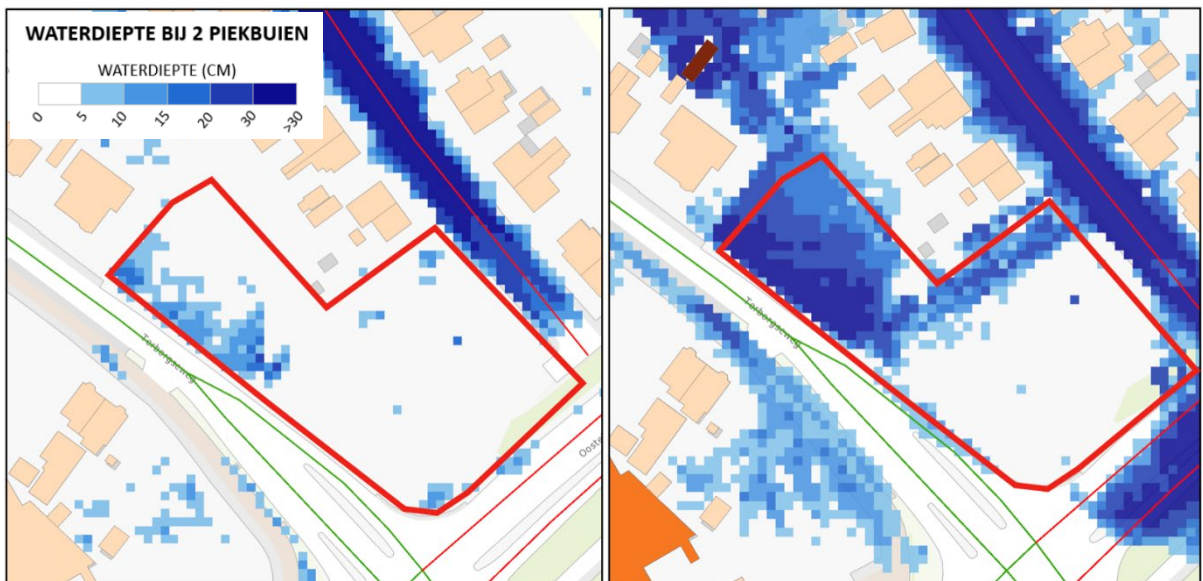
Het plangebied zelf betreft een braakliggend stuk grond. Hierop bevinden zich meerdere bomen. Een gedeelte van de bomen zal behouden worden. Er zullen ook bomen gekapt worden. Binnen het plangebied bevinden zich geen watergangen.

Stresstesten

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit verhoogt het risico op wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress in dorpen, steden en in het landelijk gebied. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen.

Aan de hand van de klimaatatlas van de gemeente Doetinchem is bekeken of er binnen het plangebied risico's zijn op het gebied van wateroverlast, droogte, hitte en overstroming. De klimaatatlas maakt duidelijk op welke klimaateffecten we ons moeten instellen. De getoonde effecten zijn gebaseerd op de klimaatscenario's voor 2050 van het KNMI.

In afbeelding 6.5 is de situatie in het plangebied weergegeven na een korte hevige bui van één uur lang en een korte hevige bui van twee uur lang. Het plangebied is hierin aangegeven met de rode omlijning.



Figuur 6.5: Plangebied na korte hevige regenbui (Bron: Klimaatatlas Doetinchem)

De kans dat een dergelijke bui valt is zeer zeldzaam, namelijk 1 keer in 1.000 jaar. Toch bestaat de kans dat een dergelijke bui plaatsvindt, daarom dient hier rekening mee gehouden te worden.

In het plangebied wordt hiermee rekening gehouden door het realiseren van voldoende wadi's. Deze zullen gepositioneerd worden op de plekken waar in afbeelding 6.4 het meeste water te zien is na een korte hevige bui. Ten aanzien van de twee twee-ónder-één-kapwoningen kan gedacht worden aan het ophogen van de grond waarop deze woningen komen te staan, aangezien op deze locatie sprake kan zijn van wateroverlast na een hevige korte bui.

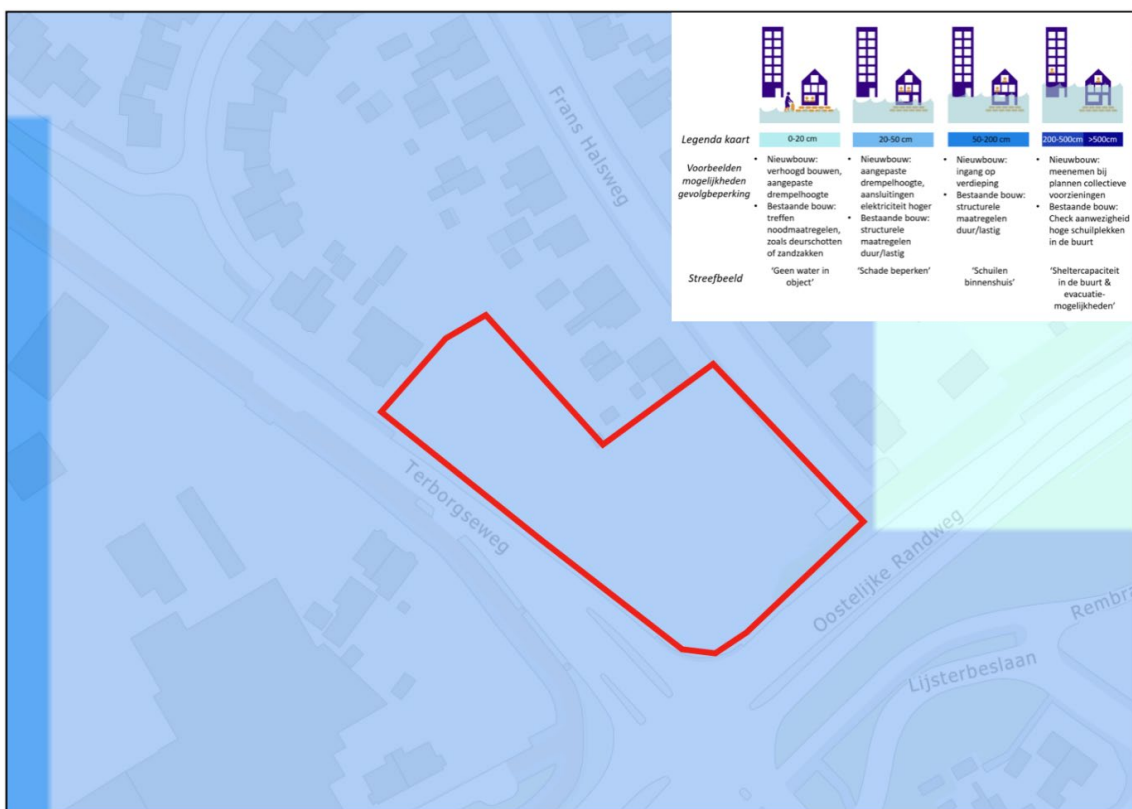
In afbeelding 6.6 zijn kaarten met betrekking tot hittestress en grondwaterstand weergegeven. De linker kaart betreft de hittestress kaart. Deze laat zien dat het plangebied in de huidige situatie een koele plek is. Binnen het plangebied is namelijk sprake van veel groen en bomen. Door het toevoegen van verharding wordt het risico op hittestress groter. In het plangebied staan echter enkele grote bomen die voor schaduw zorgen. Deze bomen zullen behouden worden. Tevens zal het plangebied groen ingericht worden. Dit heeft een positieve invloed op hittestress. Daarnaast zal er gepaste zonwering bij de woningen gerealiseerd worden. Om een volledig beeld te krijgen van de stand van zon, zijn voor de voorgenomen ontwikkeling bezonningsstudies uitgevoerd. Tevens wordt de mogelijkheid onderzocht om bij de voorgenomen ontwikkeling een warmte-koude opslag te realiseren, om op deze manier de gebouwen te koelen en te verwarmen.

De rechter kaart laat de huidige grondwaterstand binnen het plangebied zien. Uit de kaart blijkt dat er sprake is van een relatief lage grondwaterstand, namelijk 1,8 tot 2.5 meter onder het maaiveld. Hier dient rekening mee gehouden te worden, bijvoorbeeld met betrekking tot de fundering van de bebouwing.



Figuur 6.6 Plangebied hittestress en grondwaterstand (Bron: Klimaatatlas Doetinchem)

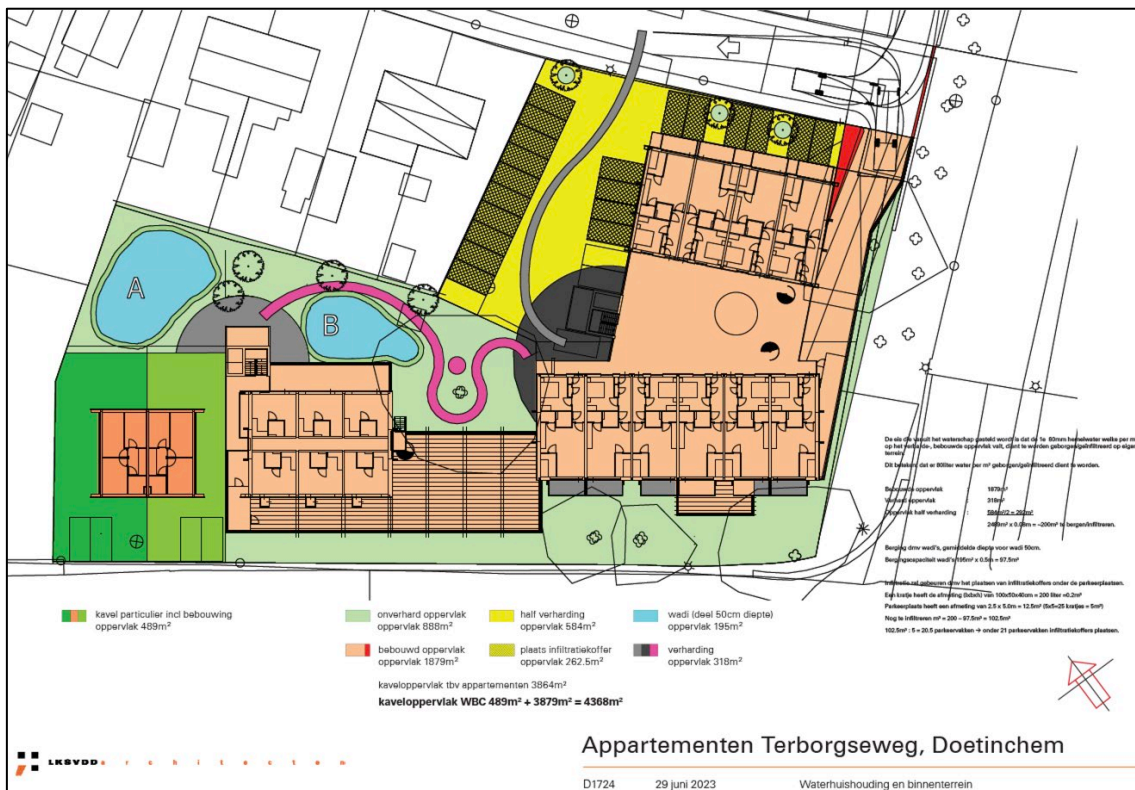
In afbeelding 6.7 is ten slotte het overstromingsrisico binnen het plangebied weergegeven. Op de kaart is de waterhoogte te zien wanneer een dijk van bijvoorbeeld de Rijn of de IJssel bezwijkt. Mogelijke maatregelen om de gevolgen hiervan te beperken zijn bijvoorbeeld het vergroten van de drempelhoogte en de aansluitingen voor elektriciteit hoger aan te leggen.



Figuur 6.7: Overstromingsrisico (Bron: Klimaatatlas Doetinchem)

Toename verharding

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een toename van verharding binnen het plangebied. In onderstaande afbeelding is dit weergegeven. De grijs en roze gemarkeerde oppervlakten zullen verhard zijn. Oranje en rood is bebouwd. Het geel gemarkeerde oppervlak is halfverhard, dit betreffen de parkeerplaatsen. In totaal is er sprake van een toename van verharding van 2.489 m².



Figuur 6.8: Toename verharding en positionering wadi's (voorlopige tekening, dient goedgekeurd te worden)

Riolering

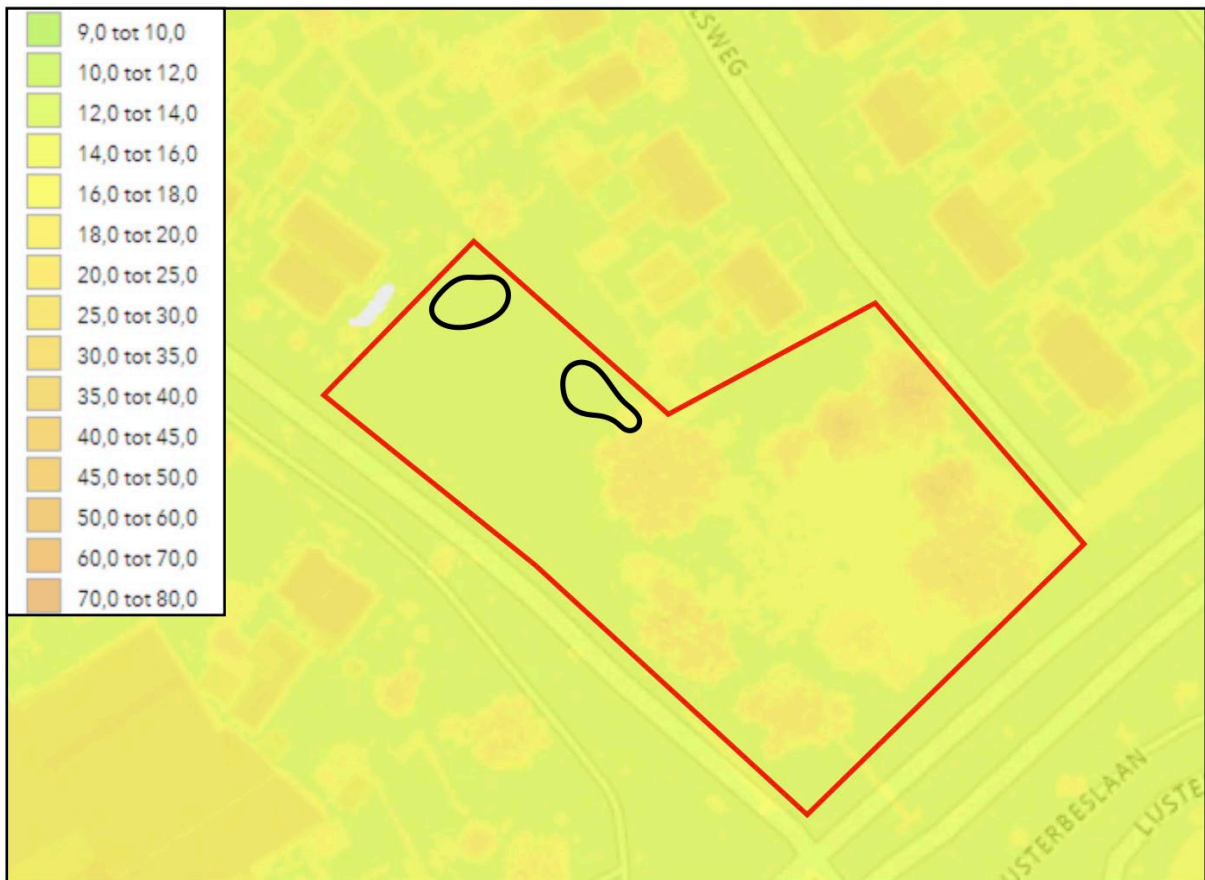
Het afvalwater wordt via een nieuwe rioolwateraansluiting afgevoerd richting het gemeentelijk riool. Er is sprake van een toename van het aantal vervuilingseenheden. De nadruk ligt op het niet aansluiten van hemelwater op de bestaande gemengde riolering. In voorliggend geval zal het hemelwater dan ook geïnfiltreerd worden door middel van wadi's en infiltratiekoffers verspreid over het plangebied. In afbeelding 6.8 is de positionering van de wadi's en de infiltratiekoffers weergegeven.

Opvang hemelwater

In de nieuwe situatie wordt hemelwater opgevangen op eigen perceel door middel van wadi's en infiltratiekoffers. Op deze manier kan het hemelwater in de bodem

infiltreren. Het hemelwater zal niet op de bestaande gemengde riolering worden aangesloten. Tevens is er op de parkeerplaatsen sprake van halfverharding en wordt er groen binnen het plangebied gerealiseerd. Op deze manier wordt infiltratie van hemelwater mogelijk gemaakt binnen het plangebied.

Het waterschap Rijn en IJssel geeft aan dat per verhard oppervlak 80 mm hemelwater geborgd dient te worden. Er is sprake van een toename van verharding van 2.489 m². Dit betekent dat er 200 m³ hemelwater geborgen moet worden binnen het plangebied. In afbeelding 6.8 is aangetoond dat aan de eis wordt voldaan binnen het plangebied. Wadi A en B zullen beide 50 cm diep zijn. Hiermee blijft de bodem van de wadi's boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand. In afbeelding 6.8 zijn de wadi's weergegeven. Het blauwe gedeelte is 50 cm diep, de groene rand hier omheen loop schuin af. Ze hebben gezamenlijk een bergend vermogen 97,5 m³. Daarnaast zullen onder de parkeerplaatsen infiltratiekoffers worden geplaatst. De infiltratiekoffers hebben een afmeting van 100x50x40 cm en een bergend vermogen van 0,2 m³. In totaal worden er 525 infiltratiekoffers geplaatst. Deze hebben samen een bergend vermogen van 105 m³. De wadi's worden geplaatst op het laagste punt in het plangebied. Hierdoor wordt gebruik gemaakt van de natuurlijke hoogtes in het plangebied. Het water zal afstromen naar de lager gelegen punten in het plangebied en hier terecht komen in de wadi's. In afbeelding 6.9 is de ligging van de wadi's indicatief aangegeven door middel van de zwarte omlijning. Het plangebied is aangeduid met de rode omlijning. Op deze afbeelding is tevens te zien wat de verschillende hoogtes binnen het plangebied zijn.



Figuur 6.9: Ligging wadi's en hoogtes binnen plangebied (Bron: AHN, bewerkt)

Het waterschap Rijn en IJssel heeft de waterparagraaf beoordeeld en heeft positief gereageerd op de plannen. Het waterschap Rijn en IJssel is akkoord met de waterparagraaf.

6.10.5 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.11 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.

6.11.1 (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.

6.11.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een project-m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 15.

6.11.3 Conclusie

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

6.12 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.

6.12.1 (Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan 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. 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.

6.12.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van 54 woningen. Er is daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor dient het plan nader te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In voorliggend geval is door BJZ.nu een Ladderonderbouwing opgesteld. De Ladderonderbouwing is in bijlage 16 van deze toelichting opgenomen. In de Ladderonderbouwing in bijlage 16 wordt geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

6.12.3 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 aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Bkl.

6.13 Milieubelastende activiteiten

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan. 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.

6.13.1 (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.

6.13.2 Onderzoek

Voorliggend plan gaat uit van het toevoegen van 54 woningen. Aangezien het om de functie 'wonen' gaat, is er geen sprake van een milieubelastende activiteit.

6.13.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling maakt geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk.

6.14 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).

6.14.1 (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.

6.14.2 Onderzoek

In voorliggend geval is er onderzoek uitgevoerd naar de aspecten die mogelijk invloed kunnen hebben op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Deze onderdelen zijn behandeld in hoofdstuk 6 van deze onderbouwing. Op deze plaats worden de betreffende onderdelen beoordeeld in het licht van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 54 woningen. Dit is van invloed op de fysieke leefomgeving. Om te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling

leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de leefomgeving en een negatief effect heeft op de gezondheid, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Ten behoeve van het onderdeel geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat ziet op de invloed van het wegverkeerslawaai op het plangebied. Om een gezond leefklimaat ter plaatse van de 54 gewenste woningen te creëren, dient een zogenaamd akoestische oor te worden gerealiseerd bij de woningen, zodat de geluidsbelasting binnen de normen blijft. Op deze manier is ter plaatse van de gewenste woningen sprake van een gezonde fysieke leefomgeving. Om ook de invloed van de gewenste woningen op de omgeving te beoordelen, zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek naar het geluid van de warmtepompen plaatsvinden. Als uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van de warmtepompen op de omgeving leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de leefomgeving, zullen eventuele maatregelen getroffen worden.

Om het onderdeel luchtkwaliteit in kaart te brengen, is onderzoek gedaan naar de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit. Hierbij is beoordeeld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet om daar woningen te realiseren, maar ook of de ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving ter plaatse. Uit de NIBM tool is gebleken dat de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied niet verslechterd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden en leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de leefomgeving. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is beoordeeld aan de hand van de “grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland”, welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu. Uit deze kaart blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse geschikt is om te wonen en dat de luchtkwaliteit geen negatief effect heeft op de gezondheid.

Ook de bodemkwaliteit kan invloed hebben op de fysieke leefomgeving. Om te beoordelen of de grond geschikt is voor de functie wonen, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen. Daarmee heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effect op de gezondheid van de toekomstige bewoners van het plangebied.

6.14.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van de leefomgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet verslechterd. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de gezondheid van omwonenden rond het plangebied. Ook

is de locatie geschikt om woningen toe te voegen met het oog op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal de omgevingsplanwijziging een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Volgens de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij de omgevingsplanwijziging passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.³

7.1.2 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. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking.

De economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

7.1.3 Nadeelcompensatie

In geval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

Uit de risicoanalyse nadeelcompensatie die is opgenomen in bijlage 17 blijkt dat er naar verwachting sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie. Ter zake van de in voornoemde risicoanalyse geraamde nadeelcompensatie die voor vergoeding in aanmerking komt heeft de gemeente met initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Ow gesloten.

³ Zie TK 2013–2014, 33 962, nr. 3, p. 153.

Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

De manier waarop participatie is uitgevoerd is beschreven in hoofdstuk 4. Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van participatie met de omgeving, de uitkomsten en de betekenis voor het plan.

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.

Wanneer gedurende de inzagetermijn zienswijzen binnenkomen, worden deze samengevat en beantwoord in een separate notitie, die als bijlage bij dit wijzigingsbesluit zal worden opgenomen.

Bijlagen

- Bijlage 1 Principebesluit
- Bijlage 2 Participatieverslag
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 4 Bodemonderzoek
- Bijlage 5 Verkeersrapport
- Bijlage 6 AERIUS-berekening
- Bijlage 7 Quickscan flora en fauna
- Bijlage 8 Nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 9 Beoordeling nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 10 Boomeffectanalyse
- Bijlage 10a Beknopte boomeffectanalyse n.a.v. wijzigen uitrit
- Bijlage 11 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 12 Beoordeling archeologisch onderzoek
- Bijlage 13 Bezonningsstudie
- Bijlage 14 Watertoets
- Bijlage 15 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 16 Ladderonderbouwing
- Bijlage 17 Risicoanalyse nadeelcompensatie