

Motivering wijziging Omgevingsplan (veegplan)
Kilderseweg naast 39, Doetinchem
Gemeente Doetinchem

Projectnummer: 230421

Datum: 8 september 2025

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Besluitgebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Beschrijving huidige situatie	7
3.	Voorgenomen ontwikkeling	9
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in?	9
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan	10
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid	14
3.4	Conclusie	15
4.	Voorbereiding en participatie	16
4.1	Verkenningfase	16
4.2	Participatie omgeving.....	16
5.	Beleid en regelgeving	17
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	17
5.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)	17
5.1.2	Beleid: Nationale Woon- en Bouwagenda	18
5.1.3	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's).....	19
5.1.4	Conclusie rijksbeleid.....	20
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels.....	20
5.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	20
5.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland.....	21
5.2.3	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels	24
5.3	Regionaal beleid	24
5.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012	24
5.3.2	Overig relevant regionaal beleid.....	26
5.3.3	Conclusie regionaal beleid	27
5.4	Beleid waterschap	27
5.4.1	Waterschapsverordening	27
5.4.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027	28
5.4.3	Overig relevant beleid waterschap	29
5.4.4	Conclusie beleid waterschap	30
5.5	Gemeentelijk beleid	30
5.5.1	Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek 2023 – 2036	30
5.5.2	Woonvisie Doetinchem 2023 –2036.....	31
5.5.3	Groenstructuurplan 2017.....	34
5.5.4	Maatschappelijke behoefte.....	35
5.5.5	Conclusie gemeentelijk beleid.....	35

5.6	Omgevingswaarden.....	35
6.	Omgevingsaspecten	36
6.1	Geluid	36
6.1.1	(Wettelijk) kader	36
6.1.2	Onderzoek	37
6.1.3	Conclusie	38
6.2	Luchtkwaliteit.....	38
6.2.1	(Wettelijk) kader	38
6.2.2	Onderzoek	40
6.2.3	Conclusie	40
6.3	Geur.....	40
6.3.1	(Wettelijk) kader	40
6.3.2	Onderzoek	41
6.3.3	Conclusie	42
6.4	Bodemkwaliteit	42
6.4.1	(Wettelijk) kader	42
6.4.2	Onderzoek	43
6.4.3	Conclusie	43
6.5	Mobiliteit en parkeren	43
6.5.1	(Wettelijk) kader	43
6.5.2	Onderzoek	43
6.5.3	Conclusie	44
6.6	Omgevingsveiligheid.....	45
6.6.1	(Wettelijk) kader	45
6.6.2	Onderzoek	46
6.6.3	Conclusie	47
6.7	Natuur.....	47
6.7.1	(Wettelijk) kader	47
6.7.2	Biodiversiteit	47
6.7.3	Onderzoek	48
6.7.4	Conclusie	50
6.8	Cultureel erfgoed	50
6.8.1	(Wettelijk) kader	50
6.8.2	Onderzoek	50
6.8.3	Conclusie	51
6.9	Duurzaamheid	51
6.9.1	(Wettelijk) kader	51
6.9.2	Onderzoek energietransitie.....	52
6.9.3	Onderzoek klimaatadaptatie en water	52
6.9.4	Conclusie	54
6.10	M.e.r.-beoordeling	54

6.10.1	(Wettelijk) kader	54
6.10.2	Onderzoek	55
6.10.3	Conclusie	55
6.11	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	55
6.11.1	(Wettelijk) kader	56
6.11.2	Onderzoek	56
6.11.3	Conclusie	57
6.12	Milieubelastende activiteiten	57
6.12.1	(Wettelijk) kader	57
6.12.2	Onderzoek	57
6.12.3	Conclusie	58
6.13	Gezondheid	58
6.13.1	(Wettelijk) kader	58
6.13.2	Onderzoek	59
6.13.3	Conclusie	60
7.	Uitvoerbaarheid.....	61
7.1	Economische uitvoerbaarheid	61
7.1.1	Financieel economische haalbaarheid	61
7.1.2	Kostenverhaal	61
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.2.1	Participatie	61
7.2.2	Advies en instemming.....	62

Bijlagen

Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 – Brief principebesluit gemeente Doetinchem

Bijlage 3 – Participatieplan

Bijlage 4 – Resultatencheck het wateradvies

Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer

Bijlage 6 – Onderzoek geurhinder

Bijlage 7 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8 – Quick scan natuur

Bijlage 9 – Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 10 – Nader soortgericht onderzoek naar steenuil

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De vraag naar woningen is groot binnen de gemeente Doetinchem en in meer algemene zin in Nederland. Het is niet mogelijk om enkel op binnenstedelijke locaties in deze grote vraag te voorzien en wordt ook naar andere locaties gezocht. Zodoende is voorliggende locatie aan de zuidelijke stadrand van Doetinchem in beeld gekomen. Het betreft enkele agrarische percelen ongeveer ter hoogte van de Kilderseweg 39. Het voornemen bestaat om hier in totaal vijf woningen te realiseren. Het zal gaan om drie vrijstaande woningen en één twee-onder-één-kapper in het dure koopsegment. De realisatie van dit type woningen is kenmerkend voor het buitengebied van Doetinchem en zal bijdrage aan doorstroming op de huizenmarkt. Verder zal een groot deel van het besluitgebied benut worden om de woningen landschappelijk in te passen. Een deel van deze natuurlijk ingerichte gronden worden door de gemeente overgenomen en zullen openbaar toegankelijk worden.

Het besluitgebied kent in de huidige situatie een agrarische functie. Het voornemen past derhalve niet binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een wijziging van het omgevingsplan ingediend te worden. Ten behoeve van deze wijziging is het noodzakelijk na te gaan of de beoogde ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). Voorliggende motivering toont dit aan.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de zuidelijke stadsrand van Doetinchem. Het betreft twee agrarische percelen ongeveer ter hoogte van de bestaande woning aan de Kilderseweg 39. De percelen worden hoofdzakelijk omsloten door andere agrarische gronden en enkele vrijstaande woningen. Ten westen en noorden zijn woonbuurten en overige stedelijke functies gelegen. Op enige afstand ligt ten oosten de Europaweg met daarachter bedrijventerrein. Ten zuiden ligt de Rijksweg A18.

De percelen binnen het besluitgebied zelf zijn volledig onbebouwd en worden gebruikt als agrarisch grasland. Ze worden deels omsloten door bomenrijen, bosschages of hagen. Navolgende afbeelding geeft de huidige situatie van het besluitgebied weer.



Globale ligging en begrenzing besluitgebied (bron: PDOK-viewer).

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de wijziging van het omgevingsplan 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 besluitgebied is gelegen aan de zuidelijke stadsrand van Doetinchem. Het betreft twee agrarische percelen ongeveer ter hoogte van de bestaande woning aan de Kilderseweg 39. De percelen worden hoofdzakelijk omsloten door andere agrarische gronden en enkele vrijstaande woningen. Ten westen en noorden zijn woonbuurten en overige stedelijke functies gelegen. Op enige afstand ligt ten oosten de Europaweg met daarachter bedrijventerrein. Ten zuiden ligt de Rijksweg A18.

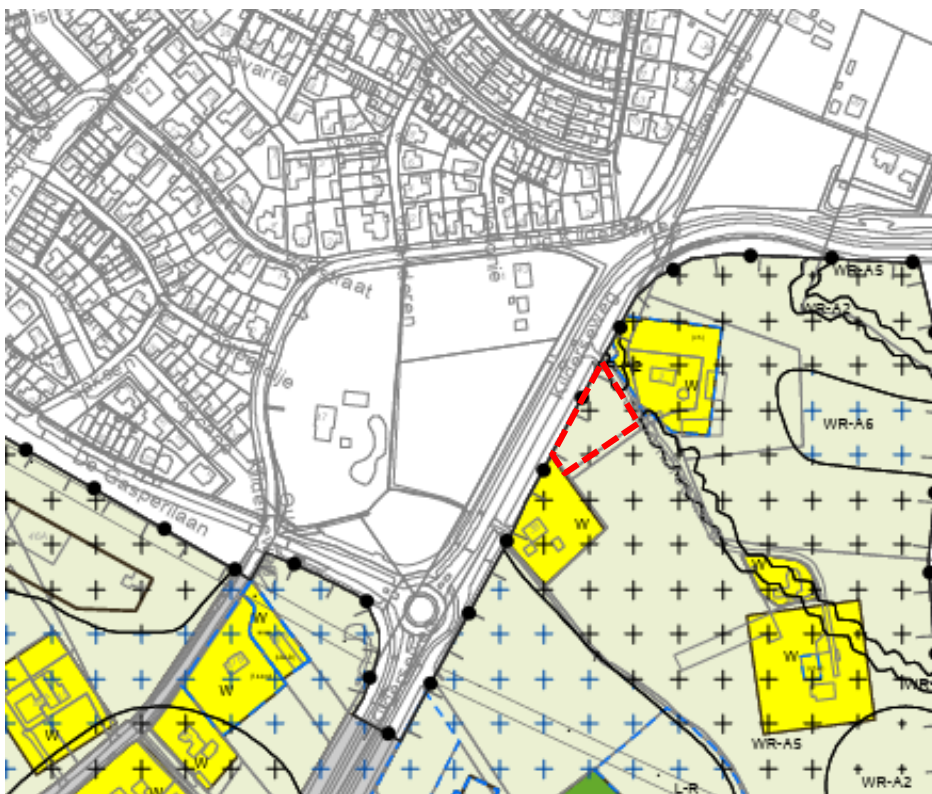
De percelen binnen het besluitgebied zelf zijn volledig onbebouwd en worden gebruikt als agrarisch grasland. Ze worden deels omsloten door bomenrijen, bosschages of hagen. Het besluitgebied is bestemd in twee verschillende bestemmingsplannen, welke onderdeel uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Doetinchem. Het westelijk perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' en het oostelijk perceel valt onder de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. In beide gevallen geldt hier de enkelbestemming 'Agrarisch'. Nieuwe woningen zijn binnen deze regels niet toegestaan. Middels voorliggende motivering in combinatie met een landschappelijke inpassing wordt getracht de bouw van vijf woningen alsnog mogelijk te maken. Nавolgende afbeeldingen geven een indruk van de huidige inrichting van het besluitgebied en de juridisch-planologische situatie.



Huidige situatie besluitgebied gezien vanaf de stroombroekweg (bron: GoogleMaps).



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' met daarop het linkerperceel van het besluitgebied globaal rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Uitsnede uit de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' met daarop het rechterperceel van het besluitgebied globaal rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

Het voornemen bestaat om binnen het besluitgebied in totaal vijf woningen te realiseren. Vier woningen zijn voorzien op het agrarische perceel ten westen van de Kilderseweg. Zij vormen samen een kleinschalig wooncluster en liggen aan een centraal erf met een gezamenlijke ontsluiting. Eén woning is op het agrarisch perceel ten oosten van de Kilderseweg beoogd en zal aansluiting zoeken met de bestaande woning op de Stroombroekweg 2. Het gaat om drie vrijstaande woningen en twee twee-onder-één-kapwoningen. De woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Qua uitstraling en materiaalgebruik wordt gekozen voor rustige, natuurlijke kleuren die passen in de omgeving. Ten slotte zal iedere woning beschikken over een eigen tuin met een berging.



Impressie toekomstige situatie erfindeling en schaalgrootte woningen (bron: Jan Jansen Bouwkundig adviseurs).

Landschapsontwikkeling

Bijna de helft van het besluitgebied wordt gebruikt ten behoeve van de landschappelijke inpassing¹ die voor voorliggende ontwikkeling is opgesteld. Het gaat om circa 3.900 m² wat als openbaar groen zal fungeren. Het doel is om een

¹ Tim de Weerd landschapsarchitect (2024). Landschappelijke inpassing erf aan de Kilderseweg. 9 juli 2024.

lommerrijke inpassing te realiseren. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van knotwilgen, struweel, een poel, bomen, een boomgaardje en kruidenrijk grasland. De belangrijkste uitgangspunten van het landschappelijk inpassingsplan zijn het creëren van een compact erf en het vergroten van het kwalitatief groen door aan te sluiten op de bestaande openbare ruimte. Hierbij wordt ook gekeken naar het behouden van open zichtlijnen richting het achterliggende landschap aan de oostzijde. Verder blijft de historisch waardevolle beplante kavelrand aan de zuidkant los in het landschap liggen. Ook sluit de mate van bebouwingsdichtheid aan bij de Oud Kilderseweg. Hier zijn namelijk overwegend vrijstaande woningen in het (agrarisch) groen aanwezig. Met voorliggend plan wordt aangesloten bij deze lage bebouwingsdichtheid die past bij het buitengebied van Doetinchem.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan (bron: Tim de Weerd landschapsarchitect).

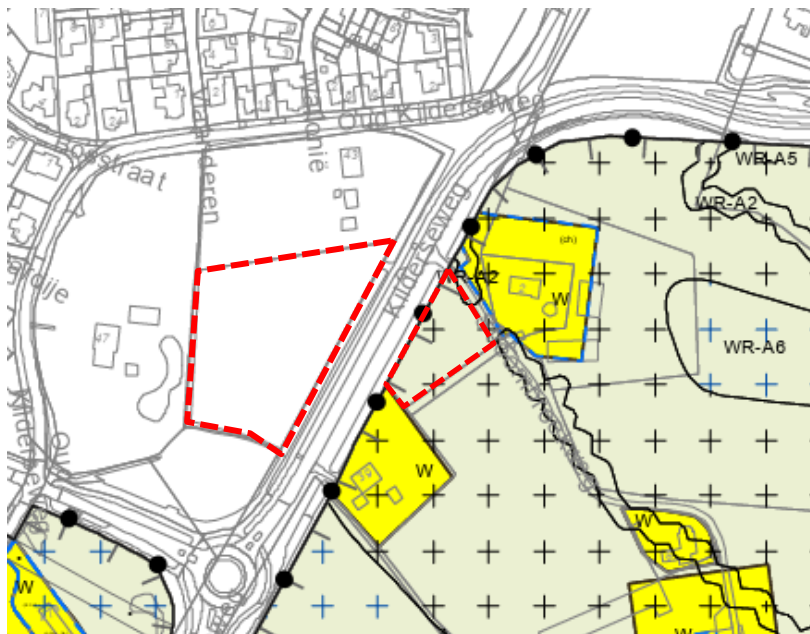
3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Doetinchem, dus ook ter plaatse van het plangebied, het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Doetinchem. Hierin zijn onder andere ruimtelijke regels uit bestaande instrumenten

van de Wet ruimtelijke ordening (zoals het bestemmingsplan of de beheersverordening), regels uit lokale verordeningen over erfgoed, geur en afvoer van hemel- en grondwater, en de bruidsschat (rijksregels die naar de gemeente zijn overgegaan) opgenomen. Het besluitgebied is deels gelegen in de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022' die is vastgesteld op 7 juli 2022. Het overig deel ligt in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' dat is vastgesteld op 24 juni 2021. Over dit deel van het besluitgebied is ook de 'Parapluherziening Cultuurhistorie – 2023' gelegen. Zowel de beheersverordening als het bestemmingsplan maken onderdeel uit van het gemeentebrede omgevingsplan van rechtswege.

Beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'

Het oostelijk deel van het besluitgebied maakt onderdeel uit van de planologische regeling zoals opgenomen in de beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022' en kent de hoofdbestemming 'Agrarisch'. Vrijwel het gehele besluitgebied heeft daarnaast de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 5'. Een kleine strook over de Stroombroekweg kent de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologische verwachting 2'.



Uitsnede verbeelding beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022' met daarop het besluitgebied globaal rood omlijnd.

Hoofdfunctie 'Agrarisch'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven, een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf (voor kippen) ter plaatse van die aanduiding en een gebruiksgesichte paardenhouderij op plekken met die aanduiding. Bedrijfswoningen,

extensieve recreatievoorzieningen, water- en groenvoorzieningen en paden zijn ook toegestaan. Op plekken met specifieke aanduidingen zijn specifieke voorzieningen toegestaan.

Dubbelfunctie 'Waarde – archeologische verwachting 5'

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Hier geldt dat bodemwerkzaamheden van groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 meter alleen zijn toegestaan met een omgevingsvergunning waarbij geldt dat de omgevingsvergunning enkel wordt afgegeven indien een archeologisch rapport wordt overlegd en het college van B & W op basis daarvan heeft geconcludeerd dat er geen sprake is van versterking van archeologische waarden.

Dubbelfunctie 'Waarde – archeologische verwachting 2'

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Hier geldt dat bodemwerkzaamheden van groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter alleen zijn toegestaan met een omgevingsvergunning waarbij geldt dat de omgevingsvergunning enkel wordt afgegeven indien een archeologisch rapport wordt overlegd en het college van B & W op basis daarvan heeft geconcludeerd dat er geen sprake is van versterking van archeologische waarden.

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'

Het westelijk deel van het besluitgebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' en kent de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het besluitgebied kent daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 5', 'Waarde – Archeologische verwachting 6' en voor een klein deel 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Ten slotte geldt de gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'.

Dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting 2'

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Hier geldt dat bodemwerkzaamheden van groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter alleen zijn toegestaan met een omgevingsvergunning waarbij geldt dat de omgevingsvergunning enkel wordt afgegeven indien een archeologisch rapport wordt overlegd en het college van B & W op basis daarvan heeft geconcludeerd dat er geen sprake is van verstoring van archeologische waarden.

Gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten' is het verboden om een nieuwe risicobron te vestigen of een bestaande risicobron uit te breiden.

Bruidsschat

De bruidsschat is een onderdeel van het omgevingsplan dat regels bevat over onderwerpen waarover in het verleden door het Rijk regels werden opgesteld. Dit zijn dus gedecentraliseerde regels. De regels gaan over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.22), milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3), het aanleggen of wijzigen van (spoor)wegen zonder geluidproductieplafonds (afdeling 22.4) en gemeentelijke omgevingsvergunningen (afdeling 22.5). Geen van de regels uit de bruidsschat is relevant voor onderhavig plan.

Deze paragraaf bevat:

- Een beschrijving van de geldende omgevingsplanregels op de locatie;
- Opsomming van de activiteiten die strijdig zijn met het omgevingsplan met daarbij het artikel uit het omgevingsplan waarmee het plan/initiatief in strijd is en per strijdigheid een toelichting waarom sprake is van strijdigheid.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Op 29 april 2024 heeft initiatiefnemer een vooroverleg aangevraagd bij de gemeente Doetinchem. Hierin wordt gevraagd of de gemeente in principe medewerking wil verlenen aan het voorliggende woningbouwplan aan de Kilderseweg ong. te Doetinchem. Op 26 november 2024 heeft de gemeente hierover een principebesluit genomen. Het college heeft besloten om in principe mee te werken aan een omgevingsplanwijziging voor de realisatie van 5 woningen aan de Kilderseweg ongenummerd in Doetinchem. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden. Deze zijn terug te lezen in de brief van het principebesluit². Om de ontwikkeling mogelijk te

² Brief principebesluit gemeente Doetinchem 28 november 2024.

maken wordt een omgevingsvergunningsprocedure voor de aanvraag van wijziging omgevingsplan doorlopen.

3.4 Conclusie

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast zijn in hoofdstuk 6 de relevante aspecten uit de fysieke leefomgeving nader onderzocht en afgewogen. Hieruit volgt dat in en rondom het besluitgebied sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van die onderzoeken is het onder voorwaarden mogelijk om af te wijken van het omgevingsplan met het initiatief, zoals in voorliggende onderbouwing beschreven. Het gaat om de realisatie van in totaal vijf reguliere burgerwoningen. Onderdeel hiervan is een landschappelijke inpassing van het besluitgebied.

4. Voorbereiding en participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het afwijken 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 Verkenningfase

De initiatiefnemer heeft op 29 april 2024 voor voorliggend plan een principeverzoek ingediend bij de gemeente Doetinchem. Hier heeft de gemeente op 28 november 2024 onder voorwaarden principemedewerking aan verleend.

4.2 Participatie omgeving

Om de participatie omtrent voorliggende ontwikkeling in goede banen te leiden is een participatieplan³ opgesteld. Het doel van participatie is het scheppen en vergroten van het draagvlak voor omwonenden t.b.v. uitvoering van dit plan. Hierdoor ontstaat er idealiter een verbondenheid met het uiteindelijke resultaat en de bijbehorende besluitvorming. Met directe burens zijn keukentafel gesprekken gevoerd. Ook de gemeente en overige overheidsinstanties zijn tijdig bij de ontwikkeling betrokken.

³ Participatieplan Omgevingsvisie Erven Holtermann Doetinchem 1 mei 2024.

5. Beleid en regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Toetsing

De ontwikkeling is beoogd op twee agrarische percelen aan de rand van de kern Doetinchem. Er is aandacht besteed aan de kenmerken en identiteit van de al

bestaande functies en karakteristieken in de omgeving. De inrichting van de openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter. Derhalve is er ruimte behouden voor klimaatadaptieve maatregelen. Verder worden de woningen toekomstbestendig en duurzaam gebouwd. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

5.1.2 Beleid: Nationale Woon- en Bouwagenda

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

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

Toetsing

Met voorliggend plan worden 5 woningen gerealiseerd en wordt aan landschapsontwikkeling gedaan. Drie woningen zijn vrijstaand en de andere twee woningen zijn twee-onder-één-kapwoningen. Met voorliggende ontwikkeling wordt een aantrekkelijke woonomgeving gecreëerd welke geschikt zijn voor uiteenlopende doelgroepen. De woningen zijn voorzien in het dure koopsegment, waardoor de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Met deze ontwikkeling wordt de totale woningvoorraad vergoot met nieuw passend aanbod. Het plan is in overeenstemming met de Nationale Woon- en Bouwagenda.

5.1.3 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, (§ 5.1.7 Bkl);
- Het gebruik van bouwwerken, waaronder aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7a Bkl)
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

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

Toetsing

Raadpleging van het Omgevingsloket toont aan dat er in het besluitgebied op basis van het Bkl twee gebiedsaanwijzingen van toepassing zijn:

- Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren;
- Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra.

Volgens het plan wordt géén windturbine gebouwd en géén hyperscale datacentrum ontwikkeld. De beschreven regels zijn daarmee niet relevant voor het plan. Het voornemen is daarmee niet in strijd met het gestelde in het Bkl.

5.1.4 Conclusie rijksbeleid

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

5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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.

Toetsing

Met betrekking tot de woon- en leefomgeving streeft de provincie naar duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hierbij sluit het aanbod aan woningtypen en woonmilieus aan bij de diversiteit van de woningvraag. Dit betekent voor iedereen een duurzame passende woning, waarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal wordt benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Daarnaast wordt alle nieuwbouw aardgasloos aangelegd en wordt gedeeltelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van maximaal 5 woningen op een onbebouwd agrarisch perceel aan de rand van de kern Doetinchem. De woningen worden gasloos en volgens de nieuwste BENG-normen gerealiseerd. Aan de hand van een landschappelijke inpassing wordt veel aandacht besteed aan het realiseren van (openbaar) groen en klimaatadaptiviteit. Zo zal bijna de helft van het besluitgebied als openbaar groen worden ingericht. Op deze manier worden de gronden binnen het besluitgebied op een gedegen manier voorzien van een duurzame en toekomstbestendige nieuwe invulling. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met het gegeven uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

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).

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en –verordening Gelderland heeft uitgewezen dat er in het besluitgebied vier relevante gebiedsaanwijzingen zijn.

- Het besluitgebied ligt in de Gelderse Streek Liemers. Dit is een streek met specifieke kenmerken waarmee bij ontwikkelingen in het buitengebied rekening moet worden gehouden. In het plan wordt beperkt gebouwd. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap. Zo wordt aansluiting gezocht bij de karakteristieke erfinrichtingen van het ontginningenlandschap in de directe omgeving. Dit wordt gedaan door middel van beplante kavelranden, heggen, boomgaardjes en kleine weides. De exacte wijze waarop dit wordt uitgevoerd is gedetailleerder uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan. Dit maakt dat aangenomen wordt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhouding van de kernkwaliteiten die horen bij de Gelderse Streek Liemers.
- In het besluitgebied is de eenmalige uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf toegestaan.
- Het besluitgebied ligt binnen een intrekgebied. Binnen intrekgebieden worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt.
- Het besluitgebied ligt in het werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland. De faunabeheereenheid stelt een faunabeheerplan op waarin wordt vastgesteld hoe de omvang van populaties van in het wild levende dieren wordt beperkt en hoe schadeveroorzakende dieren bestreden kunnen worden. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd.

Er geldt in het besluitgebied één omgevingswaarde:

- Wateroverlast in het beheergebied van Waterschap Rijn en IJssel. Binnen het gebied met deze omgevingswaarde geldt dat voor gebieden buiten de bebouwde kom een overstromingskans van 1 maal per 10 jaar als acceptabel wordt beschouwd.

Het plan raakt niet aan de belangen die door de gebiedsaanwijzingen of omgevingswaarde beschermd worden.

Verder zijn nog een aantal instructieregels van toepassing, namelijk beschermen van het landschap, klimaatadaptatie en wonen. Deze worden navolgend besproken.

Beschermen van landschap

De provincie wil de landschappelijke waarden binnen de provincie behouden, beschermen en in stand houden. Daarom moet volgens artikel 5.33 bij iedere ontwikkeling rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. In voorliggende situatie maakt het besluitgebied onderdeel uit van de Gelderse streek Liemers. In voorliggend plan wordt beperkt gebouwd. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap. Waar mogelijk zijn landschappelijke kernkwaliteiten versterkt. Dit maakt dat aangenomen wordt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhouding van de kernkwaliteiten die horen bij de Gelderse Streek Liemers.

Klimaatadaptatie

In artikel 5.85 van de omgevingsverordening is vastgesteld dat in de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In de beschrijving worden in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de opgestelde beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap. Het aspect klimaatadaptatie wordt nader besproken in paragraaf 6.9.3.

Wonen

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als deze passen binnen de regionale woonagenda. Raadpleging van de regionale woonagenda wijst uit dat de gemeente Doetinchem een grote woningbouwopgave kent voor woningen in meerdere typologieën en prijssegmenten. Er is ook vraag naar vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in het dure segment. Met voorliggend plan kan een bijdrage worden

geleverd aan het realiseren van de woningbouwopgave. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

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

5.3 Regionaal beleid

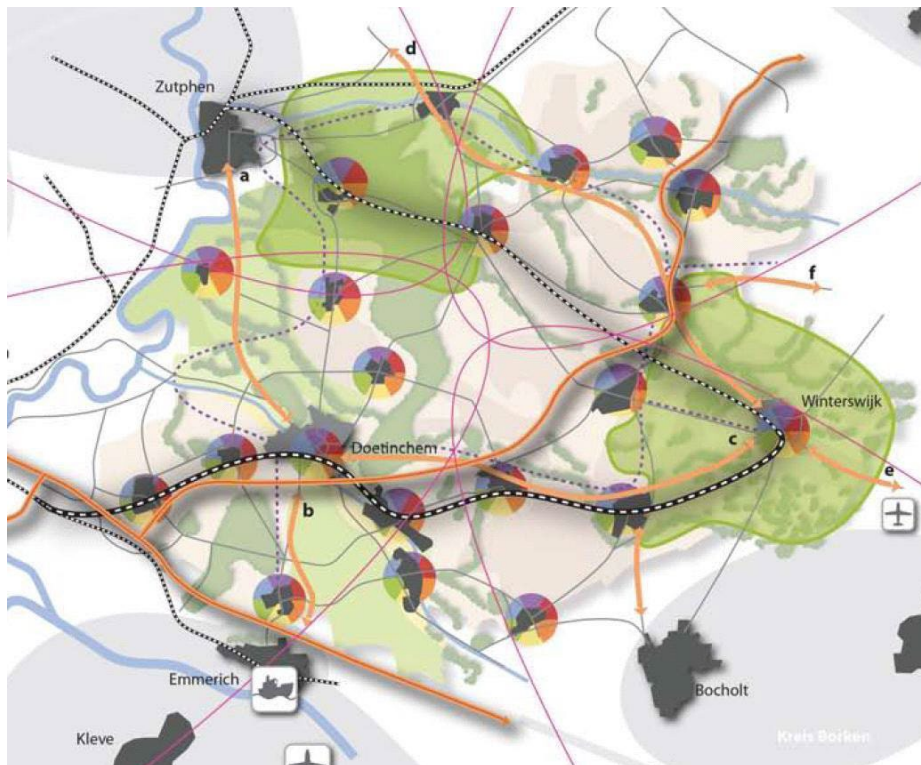
5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

Dat zijn:

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



Visiekaart Achterhoek uit de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.

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 besluitgebied is gelegen in het kampen- en hoevenlandschap. Het kampenlandschap wordt gekenmerkt als een coulisselandschap met een voortdurende afwisseling van essen, houtwallen, bosjes, laantjes, beken, boerderijen, met een bijzondere beslotenheid en kleinschaligheid als gevolg. Bebouwing is in kleine clusters gelegen, niet per definitie direct langs de weg. Het kavel- en wegenpatroon heeft een kronkelig karakter. Deels zijn de wegen hier onverhard. De aanwezige essen zijn herkenbaar aan het hoogteverschil. Beken slingeren zich als een van de weinige

doorgaande structuren door het landschap. Dit gebied vormt een geleidelijke overgang van de kernen naar het landelijk gebied.

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 uit voorgaande visiekaart geven de verbindingen aan waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is.

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

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

5.3.2 Overig relevant regionaal beleid

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

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
 1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten
 2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
 3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten

4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

Toetsing

Met voorliggend initiatief worden 5 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De woningen zijn in het dure koopsegment beoogd. Dit komt hoofdzakelijk door de landelijke ligging aan de rand van Doetinchem. Het is in dit landschap niet haalbaar om woningen in het betaalbare segment te realiseren. Wel kan gesteld worden dat de realisatie van vijf woningen de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Het gaat daarnaast om een hoogwaardige kwalitatieve toevoeging van een woonconcept wat in de gemeente nog weinig voorkomt. Hiermee is het toevoegen van 5 woningen in het dure segment in lijn met de woondoelen uit de regionale Woonagenda.

5.3.3 Conclusie regionaal beleid

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

5.4 Beleid waterschap

5.4.1 Waterschapsverordening

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

Omgevingswet):

- De regels die zijn opgenomen in de Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009, met uitzondering van hoofdstuk 2 (over de onderhoudsplichten);
- De regels die zijn opgenomen in de Aansluitverordening Rijn en IJssel;
- De regels die zijn opgenomen in de Algemene regels, nadere regels en verplichtingen i.v.m. Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009;
- Artikel 8 Verkeersbesluit Oude IJssel;
- De zones rond waterstaatswerken, die zijn opgenomen in de legger op grond van artikel 5.1 van de Waterwet;
- De zogeheten ‘bruidsschat’: voormalige rijksregels (met name over lozingsactiviteiten), die onder de Omgevingswet niet op rijksniveau terugkeren.

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

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

Ten aanzien van dit plan geldt dat het besluitgebied niet in of rondom een (beschermde) object is gelegen volgens de Legger.

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.

Ten aanzien van dit plan kan gesteld worden dat het bijdraagt aan het versterken van het regionaal watersysteem. Onder andere door het realiseren van een wadi/poel en

veel openbaar groen. Daarnaast heeft voorliggende ontwikkeling geen negatief effect op de waterveiligheid van het gebied of haar inwoners. Hetzelfde geldt voor de ambities aangaande circulaire economie, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving.

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 besluitgebied 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 dit plan 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 besluitgebied. Houdt hierbij rekening met 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 klimaatrobuust is.

In de weging van het waterbelang zijn verschillende thema's en vragen aan de orde. Hiervoor kan een digitale vragenlijst worden doorlopen op www.hetwateradvies.nl. Voor voorliggend plan is de vragenlijst van het wateradvies doorlopen. Uit de resultatencheck volgt dat sprake is van een ontwikkeling met een toename van verharding. Het verhard oppervlak bestaat uit verharding van wegen, erven en tuinen en uit bebouwing. Om wateroverlast bij hevige buien zoveel mogelijk te voorkomen en zoveel mogelijk water vast te houden voor droge perioden, is het vasthouden, bergen en vertraagd (indirect) afvoeren van hemelwater belangrijk. Er mag door de nieuwe ontwikkeling geen afwenteling plaatsvinden van waterproblemen op de omgeving en het watersysteem. Daarom is een uitwerking gemaakt van de hoeveelheid toekomstig verhard oppervlak (m²) en de daarmee benodigde hemelwaterberging (m³). Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 6.9.3.

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.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek 2023 – 2036

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

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

Het gaat om de volgende opgaven:

- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor Doetinchem woonstad en woondorpen richting 70.000 inwoners in 2036. Deze opgave is verwerkt in het opstellen van een woonvisie;

- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de spoorzone (omgeving rond station Doetinchem, eerder bekend onder de naam ‘stationsgebied’);
- Het opstellen van een procesaanpak landelijk gebied voor de Slangenburg en omgeving en Gaanderen en omgeving;
- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor een toekomstbestendig centrum.

Deze vier opgaven vormen de kern van de visie op onze leefomgeving. Daarom is de visie op de leefomgeving opgebouwd aan de hand van de vier thema’s:

- Woongemeente voor iedereen;
- Werkgemeente met ruimte voor talent en innovatie;
- Landelijk gebied in balans;
- Mensen en ontmoeten.

Ten aanzien van dit plan kan gesteld worden dat voorliggende ontwikkeling in lijn is met de voorgenoemde opgaven uit de omgevingsvisie. Er worden woningen gerealiseerd aan de rand van de kern Doetinchem, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de kwaliteiten van het landelijk gebied.

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.

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.

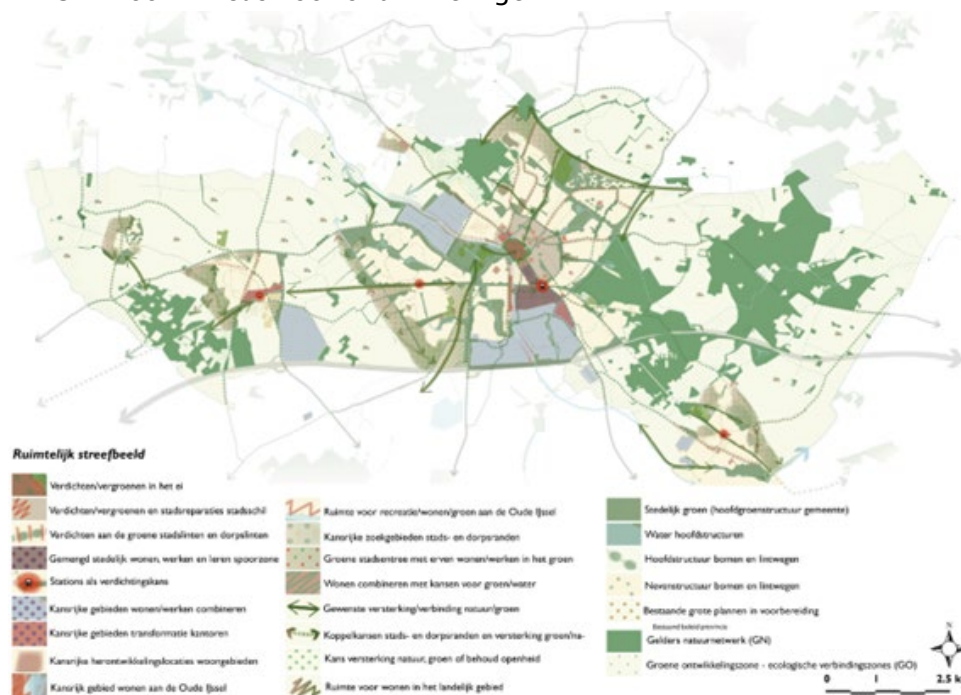
Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. **Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave** beschrijft hoe dit bereikt kan worden,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

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.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van vijf woningen in het dure koopsegment. Omdat het een ontwikkeling van minder dan 20 woningen betreft gaat het om maatwerk. Verwacht wordt dat dit een positief effect op de woningmarkt teweeg brengt, vanwege een treintje van verhuisbewegingen wat in gang wordt gezet. Hiermee wordt ook weer ruimte gecreëerd in andere segmenten van de markt.

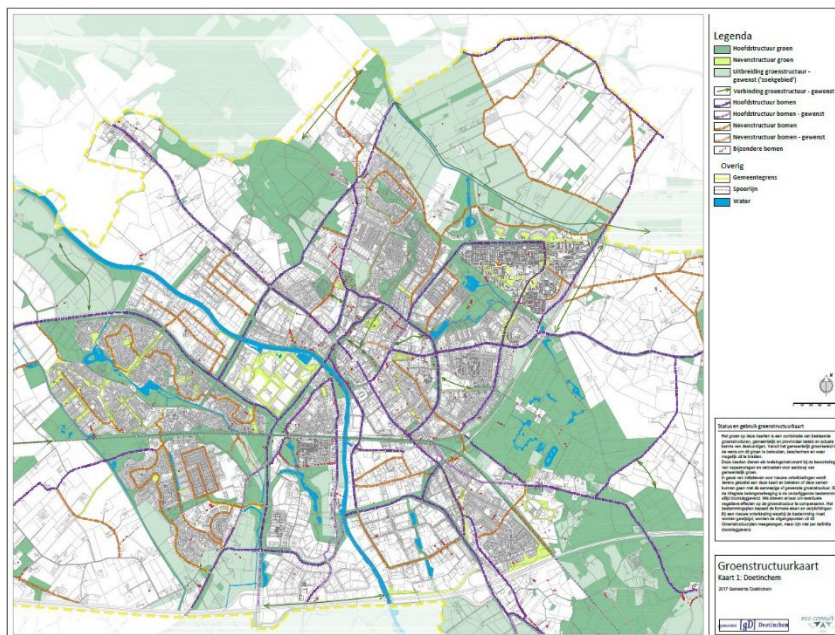
Verder kan worden gesteld dat niet kan worden voldaan aan het principe van inbreiding voor uitbreiding. Wel wordt ingespeeld op het uitgangspunt dat, waar mogelijk, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden aan de stads- en dorpsranden. De ontwikkeling aan de zuidrand van de kern Doetinchem is passend bij de kernkwaliteiten van het landschap en voldoet aan het bijbehorende woonmilieu. In voorliggend geval gaat het om het woonmilieu 'Wonen in het groen (lage dichtheid)'. In

voorliggend plan wordt 4639 m² aan woonperceel toegevoegd, met daaromheen 3929 m² openbaar groen. Er wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde voor minstens 45% openbaar groen.

5.5.3 Groenstructuurplan 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.



Groenstructuurkaart, Kaart Doetinchem.

De groenstructuur in en rondom voorliggend besluitgebied is vastgelegd met de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Bos'. De waterlopen en waterpartijen hebben hierbij de bestemming 'Water' gekregen. Voorliggende motivering is hiermee in overeenstemming met het groenstructuurplan.

5.5.4 Maatschappelijke behoefte

In Nederland en ook in de gemeente Doetinchem is sprake van een woningtekort in verscheidene prijsklassen en typologieën. Dit maakt dat het realiseren van nieuwe woningen de komende jaren hard nodig is. Uit de woonvisie van de gemeente Doetinchem blijkt dat tot 2030 circa 2.470 woningen benodigd zijn.

5.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5.6 Omgevingswaarden

De gemeente 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. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe 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. 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

Geluid door wegen

In het kader van de beoogde ontwikkeling is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer. Daarom is een akoestisch onderzoek geluid wegverkeer⁴ uitgevoerd. Hieruit volgt dat als gevolg van de omliggende rijkswegen en provinciale wegen de standaardwaarde van 50 dB L_{den} wordt overschreden voor alle woningen. Dit wordt geheel door de autosnelweg A18 veroorzaakt. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de zuidgevels van de meest zuidelijke woningen. Voor alle woningen zijn echter ook gevelgeluidbelastingen waarneembaar die de standaardwaarde niet overschrijden en de grenswaarde wordt geheel niet overschreden.

Uit het onderzoek kan verder worden geconcludeerd dat als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen de standaardwaarde van 53 dB L_{den} wordt overschreden voor drie van de 5 woningen. De hoogste geluidbelasting bedraagt 52 dB L_{den}. Dit wordt geheel door de Kilderseweg veroorzaakt. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de oostgevels van de westelijke woningen en de westgevel van de oostelijke woning. Voor alle woningen zijn echter ook gevelgeluidbelastingen waarneembaar die de standaardwaarde niet overschrijden en de grenswaarde wordt geheel niet overschreden. Er wordt voldaan aan de waarden uit het Bkl. Geluid door wegverkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Maatregelen zijn niet mogelijk of wenselijk, of zijn door de afstand tot de weg niet effectief. Een hogere gezamenlijke waarde dient in het omgevingsplan opgenomen te

⁴ SAB (2025). Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer. Doetinchem, Kilderseweg. Projectnummer: 230421. 28 januari 2025.

worden en bij de indeling van de woningen dienen de geluidgevoelige ruimtes zo veel mogelijk aan de noordgevels gesitueerd te worden.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid door wegen

Voor onderhavig plan is een hoogste gecumuleerde en gezamenlijke geluidbelasting waarneembaar van 57 dB Lden. Deze zijn dezelfde waarde omdat er enkel wegen nabij de ontwikkeling liggen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt gehaald voor de nieuwe woningen. Bij de indeling van de woningen dienen de geluidgevoelige ruimtes zo veel mogelijk aan de noordgevels gesitueerd te worden. Maatregelen aan de gevel zoals serres, vliesgevels of loggia's kunnen de geluidbelastingen nog verder verlagen. Alle woningen met hogere gezamenlijke waarden moeten worden opgenomen in het omgevingsplan. De tabel met de hogere gezamenlijke waarden is opgenomen in het akoestisch onderzoek geluid wegverkeer.

Geluid door activiteiten

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van een gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit agrarische gronden en enkele woonpercelen. In de omgeving zijn geen activiteiten aanwezig die mogelijk geluidhinder op de beoogde woningen kunnen veroorzaken. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.1.3 Conclusie

In het kader van voorliggende ontwikkeling zal een hogere waardenbesluit genomen moeten worden. Ook zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een bouwakoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Mits rekening wordt gehouden met voorgaande is het project in lijn met de kaders voor wat betreft het aspect geluid.

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 plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het plan 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 plan 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 plan binnen de NIBM-grens blijft:

Motiveren dat het plan 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 plan 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;

Op een andere manier aannemelijk maken dat een plan 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 plan 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 moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

6.2.2 Onderzoek

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is beoordeeld of er ter hoogte van het besluitgebied (meetpunt Kilderseweg) sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

<i>Stoffen</i>	<i>EU-Grenswaarde</i>	<i>2023</i>	<i>2030</i>
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	11,8 µg/m ³	10,4 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	15,7 µg/m ³	14,0 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	8,3 µg/m ³	7,0 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

6.2.3 Conclusie

Het plan is in lijn met de kaders voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

6.3 Geur

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

6.3.1 (Wettelijk) kader

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de

gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

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

6.3.2 Onderzoek

In de omgeving van het besluitgebied zijn meerdere veehouderijen aanwezig. Daarom dient op basis van paragraaf 5.1.4. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en met name subparagraaf 5.1.4.6.3 (houden landbouwdieren) en subparagraaf 5.1.4.6.4 (andere agrarische bedrijvigheid bijvoorbeeld mest) onderzocht te worden of veehouderijen door het plan niet in hun rechten worden geschaad en of er ter plaatse van de nieuw te realiseren geurgevoelige gebouwen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit aan te kunnen tonen is een onderzoek geurhinder⁵ uitgevoerd. Hierin is ingegaan op mogelijk hinder van Va-dieren, Ou-dieren (voorgrond- en achtergrondbelasting). Eerst is beoordeeld dat voorliggend plan gerekend kan worden tot een locatie buiten de bebouwde kom. Dit is zo beoordeeld omdat de woningen een erfinrichting krijgen en niet als afronding van de bebouwde kom kunnen worden gezien. Daarnaast is in de verleende vergunning voor de veehouderij aan de Kilderseweg 41 (d.d. 31 maart 2009 en de melding uit 2018) de woning op het adres Oud Kilderseweg 47 als woning in het buitengebied beoordeeld. Deze woning ligt dichterbij de bebouwde kom dan voorliggend plan, waardoor aangenomen wordt dat deze ook buiten de bebouwde kom zijn gelegen. Navolgend volgt de beoordeling van de ontwikkeling.

Voor wat betreft Va-dieren geldt dat vanuit de planologische situatie (toetsing op bouwvlakken) gezien geldt dat de afstand tussen de veehouderijen met va-dieren en de beoogde woningen in het besluitgebied voldoende groot is om aan de afstandsnormen van 50 meter te kunnen voldoen. Van belemmering is geen sprake.

Voor wat betreft de voorgrondbelasting van Ou-dieren geldt dat de veehouderij aan de Kilderseweg 41 relevant is. Uit de berekeningen blijkt dat er op alle beoogde woningen wordt voldaan aan de norm van 14 ouE/m³. Dit blijkt uit zowel de vergunde als de planologische rechten van de veehouderij. De hoogste geurbelasting op de plaats van

⁵ SAB (2025). Onderzoek geurhinder Doetinchem, Kilderseweg. Projectnummer 230421. 7 maart 2025.

de ontwikkellocatie is op woning 5 met 4,7 ouE/m³. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen inbreuk maken op de vergunde en planologische rechten van de veehouderij en de veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor wat betreft de achtergrondbelasting van Ou-dieren geldt dat geen wettelijke normen ten aanzien van cumulatieve geurbelasting gelden. De berekening laat zien dat de geurbelasting op de plaats van de ontwikkellocatie lager is dan omliggende bestaande woningen. Aan de hand van geurklassen uit de Handreiking die bij de voormalige Wet geur en veehouderij hoorde, is de cumulatieve geurbelasting ten hoogste als 'matig' te beschouwen. Dit is veel beter dan bij enkele omliggende huidige woningen waar de geurbelasting 'tamelijk slecht' wordt waargenomen. De cumulatieve geurbelasting vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.3.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect geurhinder.

6.4 Bodemkwaliteit

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

6.4.1 (Wettelijk) kader

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

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

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe 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.

6.4.2 Onderzoek

Ter plaatse van het besluitgebied is een verkennend bodemonderzoek⁶ uitgevoerd. Hieruit volgt dat de bodem in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen bevat. Verder zijn in de bovengrond geen verhoogde concentraties aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en barium. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

6.4.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect bodem.

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).

6.5.2 Onderzoek

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁷ kencijfers voor wat

⁶ De Klinker (2025). Verkennend bodemonderzoek Doetinchem, Kilderseweg. Rapportnummer: K2420346. 18 februari 2025.

⁷ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt.

De gemeente Doetinchem wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'buitengebied'. Onderstaande tabel geeft de worst-case verkeersgeneratie weer van de huidige situatie en beoogde nieuwbouw.

Kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Koop, vrijstaand	3	8,6	woning	25,8
Koop, twee-onder-een-kap	2	8,2	woning	16,4
<i>totaal afgerond</i>	<i>5</i>			<i>42,2</i>

Als uit wordt gegaan van het worst-case scenario zullen er gemiddeld gezien circa 43 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. De verwachting is dat dit extra verkeer zonder problemen afgewikkeld kan worden op de Kilderseweg.

Parkeren

De gemeente Doetinchem heeft haar eigen parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen 2024. Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte voor voorliggende ontwikkeling.

Kenmerk	aantal	kencijfer	per	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	3	2,4	woning	7,2
Koop, twee-onder-een-kap	2	2,2	woning	4,4
<i>totaal afgerond</i>	<i>5</i>			<i>11,6</i>

Dit maakt dat in totaal zal moeten worden voorzien in 12 parkeerplaatsen. Met voorliggende ontwikkeling wordt bij de woningen in ieder geval voldoende ruimte gereserveerd om twee parkeerplaatsen per woning kwijt te kunnen. Daarnaast is er voldoende ruimte op eigen terrein om te voorzien in de overige 2 benodigde parkeerplaatsen. Dit maakt dat geacht wordt dat voldoende parkeergelegenheid in het plan is opgenomen.

6.5.3 Conclusie

Het plan is in lijn met de kaders voor wat betreft het aspect mobiliteit en parkeren.

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.

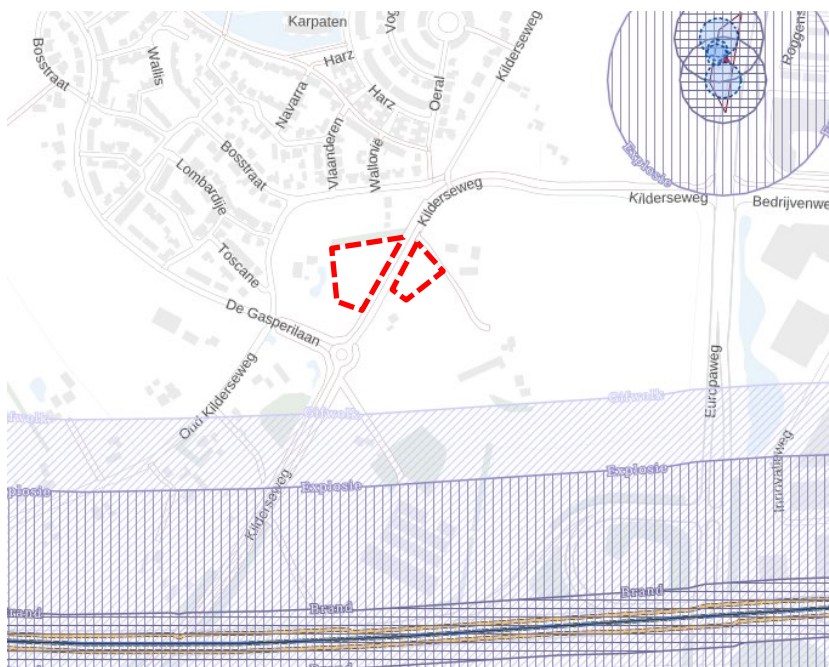
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet 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 bouwweisen 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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er met dit plan nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten. Raadpleging van de digitale risicokaart van Atlas Leefomgeving laat zien dat in de directe omgeving twee risicobronnen aanwezig zijn. Het betreft de Rijksweg A18 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en het LPG tankstation aan de Europaweg. Voorliggend besluitgebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze risicobronnen. Dit maakt dat het aspect omgevingsveiligheid niet van invloed is op voorliggend plan.



Uitsnede kaart omgevingsveiligheid van AtlasLeefomgeving met daarop het besluitgebied globaal rood omlijnd.

6.6.3 Conclusie

Het plan is in lijn met de kaders voor wat betreft het aspect omgevingsveiligheid.

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 Biodiversiteit

Biodiversiteit is een term die gebruikt wordt om de rijkdom van de natuur aan te geven. Het gaat om de grote verscheidenheid in soorten van dieren, planten, leefgebieden en genen. De biodiversiteit staat wereldwijd onder druk. Er is in Nederland nog maar 15 procent over van de natuurlijke biodiversiteit. Het Europese gemiddelde is 40 procent. Er is een grote inspanning nodig om te zorgen voor herstel van de biodiversiteit. De gemeente Doetinchem heeft evenals de Provincie Gelderland de ambitie om het natuur inclusief bouwen en ontwerpen toe te passen. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. Bijdragen aan herstel kan plaatsvinden op allerlei schaalniveaus. Door het inpassen van de juiste ecologische maatregelen kan elk plan of ontwikkeling bijdragen en ontstaan ecologische verbindingen en schakels waarmee overlevingskansen voor soorten worden vergroot.

Wilde bijen

In Nederland leven bijvoorbeeld ongeveer 350 soorten wilde bijen. Veel soorten wilde bijen zijn in de afgelopen decennia sterk achteruitgegaan door een gebrek aan voedsel en nestgelegenheid. Wilde bijen hebben een beperkte vliegafstand en verplaatsen zich meestal over korte afstanden van max. circa 150 meter, tussen hun nest en de aanwezige voedselbronnen. Het is om deze reden belangrijk dat in de vliegperiode van wilde bijen (maart-oktober) voldoende inheemse bloeiende planten aanwezig zijn, maar zeker ook voor andere insecten in het algemeen. Belangrijk is het woord "inheems", dit zijn planten die van nature hier thuishoren. Met exotische bloemen of grassen bijvoorbeeld uit Amerika of China kunnen onze insecten weini (bloemen zijn te groot, of het stuifmeel is onbereikbaar of niet geschikt). Zij zijn aangepast aan onze natuurlijke begroeiing. Om hier gehoor aan te geven wordt minimaal één van de assortimenten voor een bijenbosje danwel bijenhaag, zoals de gemeente dit voorschrijft, gerealiseerd.

Kleine zoogdiersoorten: egel

In meer dan de helft van de landen waar de West-Europese egel voorkomt, is hij in aantal afgenomen. Daarom wordt hij op de rode lijst van natuurbeschermingsorganisatie IUCN geclassificeerd als "bijna met uitsterven bedreigd". De intensieve landbouw en verstedelijking zorgt ervoor dat de egel ook bij ons minder leefruimte heeft.

6.7.3 Onderzoek

Voor voorliggend plan is een quick scan natuur⁸ uitgevoerd. Er is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het besluitgebied. Naast beschermde natuurwaarden in het besluitgebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat de Natura 2000-gebieden Rijntakken en Veluwe het dichtst in de buurt van het besluitgebied liggen. Deze liggen op, respectievelijk, ongeveer 10 en 15 kilometer afstand. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen, met uitzondering van een toename van verzuring en vermesting van het Natura 2000-gebied, op voorhand

⁸ SAB (2025). Quick scan natuur. Doetinchem, Kilderseweg. Projectnummer: 230421. 16 januari 2025.

uitgesloten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie⁹ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol stikstof/hectare/jaar. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Vervolgacties, zoals een vergunning Natura 2000-activiteit, zijn dan ook niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het besluitgebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van de ontwikkeling dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om schadelijke handelingen te voorkomen, wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Verder wordt in de quickscan aangegeven dat het aanwezige struweel aan de randen van het besluitgebied behouden dienen te blijven en dat in dit gebied niet gewerkt wordt of materieel wordt opgeslagen. Daarnaast dient lichtuitstraling richting de bomen en de omgeving voorkomen te worden. Dit wordt in voorliggend plan bewerkstelligd door hier geen verlichting of anderszins hinder veroorzakende lichtbronnen te realiseren.

Mogelijk is essentieel leefgebied aanwezig van de steenuil. Daarom is er nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de steenuil¹⁰. Hieruit volgt dat als gevolg van de geplande werkzaamheden geen essentiële elementen van de steenuil verloren gaan. Voor de werkzaamheden is geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht. Het advies is om werkzaamheden buiten de broedperiode te starten, zodat er vanwege de dan aanwezige verstoring geen vogels in de buurt gaan broeden.

⁹ SAB (2024). Onderzoek stikstofdepositie. Doetinchem, Kilderseweg. Projectnummer: 230421. 23 december 2024.

¹⁰ SAB (2025). Nader onderzoek Omgevingswet, Doetinchem Kilderseweg, projectnummer 230421, 28 mei 2025.

6.7.4 Conclusie

Mits voorgenoemde voorwaarden in acht worden genomen, vormt het aspect natuur geen belemmering voor voorliggend plan.

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

In of direct rondom het besluitgebied zijn geen monumenten aanwezig. Dit maakt dat enkel nog de archeologische waarden binnen het besluitgebied onderzocht dienen te worden. Het besluitgebied bevindt zich voor het overgrote deel in een zone met een middelmatige archeologische verwachting (archeologische verwachtingswaarden 2, 5 en 6). Voor de archeologische verwachtingswaarde 2 geldt dat bij ingrepen groter dan 100 m² én dieper dan 0,30 m onder maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De beoogde nieuwbouw heeft een totale oppervlakte van circa 625 m², maar de realisering van de nieuwbouw zal niet ter plaatse van het gebied met archeologische verwachtingswaarde 2 plaatsvinden. De gronden met archeologische verwachtingswaarde 2 zullen niet in gebruik genomen worden voor nieuwbouw. Voor de andere archeologische verwachtingswaarden, die zich bevinden op het gebied waar daadwerkelijk gebouwd zal worden, geldt dat bij bodemingrepen groter dan 1000 m²

(verwachtingswaarde 5) en 5000 m² (verwachtingswaarde 6) een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook met de aanleg van kabels en leidingen zal de oppervlakte van de ingrepen onder de onderzoeksplichtige grens van 1.000 m² blijven. Geacht wordt dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde is en dat mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem in voldoende mate zijn beschermd.

6.8.3 Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de kaders voor het aspect cultureel erfgoed.

6.9 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'.

6.9.1 (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 energieuinigheid 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. Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van natuurlijke, duurzame materialen. Het streven is waar mogelijk biobased isolatie en gevelbekleding, keramische stenen en dakpannen en/of riet, houten kozijnen en spanten in te zetten voor de realisatie van de woningen. Waar mogelijk zal hiervoor gebruik worden gemaakt van duurzaam geproduceerd of gerecyclede materialen.

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).

6.9.2 Onderzoek energietransitie

De beoogde woningen in voorliggend plan worden aardgasloos ontwikkeld. Daarnaast zullen de woningen beschikken over zonnepanelen. Uiteraard zullen de woningen ook voldoen aan in ieder geval de minimale BENG-vereisten. Tevens worden er nabij de woningen luchtwarmtepompen geplaatst. De buitenunits van de luchtwarmtepompen zijn beoogd aan de achterzijde van de terrassen van de woningen.

6.9.3 Onderzoek klimaatadaptatie en water

In de ‘Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving’ zijn de belangrijkste aspecten voor het creëren van een robuuste, klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgenomen. De aspecten worden navolgend besproken en langs voorliggende ontwikkeling gelegd.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

Het plan wordt landschappelijk ingepast. Ongeveer de helft van het gebied zal gebruikt worden als openbaar groen. Dit heeft een positief effect op de biodiversiteit en natuurinclusiviteit van het gebied. Daarnaast zijn in het kader van voorliggend plan de huidige natuurwaarden in het gebied in kaart gebracht. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 6.7.

Droogte

Als gevolg van voorliggend plan wordt meer groen en reliëf in het besluitgebied aangelegd. Dit zorgt ervoor dat water langer binnen het besluitgebied blijft en droogte kan worden verminderd.

Bodemdaling

Hoe sterk de bodem in de toekomst daalt, hangt vooral af van hoe sterk het klimaat opwarmt én van het peilbeleid. Peilbeleid en klimaatverandering zijn verwerkt in bodemdalingskaarten met een laag en een hoog scenario: deze twee scenario's geven twee uitersten weer die goed de bandbreedte afdekken waarbinnen bodemdaling waarschijnlijk gaat plaatsvinden. Om te bepalen in hoeverre sprake is van bodemdaling binnen het onderzoeksgebied, is de kaart 'Bodemdaling 2020 – 2050 Hoogscenario' van de Klimaateffectatlas geraadpleegd. Daaruit volgt dat ter plaatse van het onderzoeksgebied en in de omgeving daarvan geen bodemdaling verwacht hoeft te worden. Dit maakt dat volgens de beslisboom geen sprake is van een (grote) systeemopgave.

Hitte

Eén van de uitgangspunten van het landschappelijk inpassingsplan dat in het kader van voorliggende ontwikkeling is gemaakt is dat het besluitgebied een lommerrijk karakter krijgt. Door de vele bomen ontstaan veel plekken met schaduw. Daarnaast zorgt het groen in combinatie met het tot een minimum beperken van verharding voor een verkoelende werking. Dit maakt dat geacht wordt dat bij de planvorming voldoende aandacht is besteed aan het aspect hitte.

Gevolgenbescherming overstromingen

Om te kunnen bepalen of een locatie een opgave heeft vanuit het watersysteem wordt gekeken naar de overstromingskans van meer dan 20 cm per 100 jaar en de overstromingskans van meer dan 20 cm per 10.000 jaar. De overstromingsdieptekaarten uit het Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO) geven aan hoe diep een gebied kan overstromen. De overstromingsdiepte is van grote invloed op de omvang van de schade en het aantal slachtoffers. Uit deze kaarten blijkt dat het besluitgebied niet zal overstromen bij overstromingen die tot ongeveer eens in de honderd jaar of eens in de tienduizend jaar kunnen voorkomen.

Wateroverlast

Op basis van de kaart 'Waterdiepte bij hevige bui | 140 mm/2 uur' geldt dat enkel langs de Stroombroekweg sprake kan zijn van lichte wateroverlast. Echter, omdat de

verharding in het besluitgebied toe zal nemen zal voldoende waterberging in het gebied gerealiseerd dienen te worden. De verharding neemt als gevolg van de ontwikkeling aan de westzijde van de Kilderseweg met maximaal 1130 m² toe. Dit zorgt voor een waterbergingsopgave van 158 m³. Het landschappelijk groen wordt verlaagd aangelegd. Met een hoogte van 0,30 m kan zo 200 m³ berging worden gerealiseerd. Hierbij zijn de poel en de infiltratiecapaciteit van de bodem zelfs nog buiten beschouwing gelaten.

De verharding neemt als gevolg van de ontwikkeling aan de oostzijde van de Kilderseweg met maximaal 230 m² toe. Dit zorgt voor een waterbergingsopgave van 18 m³. Deze waterbergingsopgave zal volledig worden voorzien op de eigen kavel. Dit kan door middel van een verlaging in de tuin en/of infiltratiekratten.

Dit tezamen maakt dat geacht wordt voldoende aandacht is besteed aan het aspect wateroverlast.

6.9.4 Conclusie

Het plan is in lijn met de kaders voor wat betreft het aspect duurzaamheid.

6.10 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.

6.10.1 (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.

6.10.2 Onderzoek

Onderhavig plan betreft de realisatie van maximaal vijf woningen aan de zuidrand van de kern Doetinchem. Gezien de zeer beperkte toename in het aantal woningen zijn er niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Dit maakt, gelet op de aard en omvang (vijf woningen), dat gesteld wordt dat er geen sprake is van een 'Stedelijk ontwikkelingsproject' zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het doorlopen van een m.e.r.-beoordeling is zodoende niet nodig.

6.10.3 Conclusie

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

6.11 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.

6.11.1 (Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. 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.

6.11.2 Onderzoek

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.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal vijf nieuwe woningen aan de rand van de kern Doetinchem. Een woningbouwontwikkeling van minder dan 12 woningen hoeft niet aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling. In lijn met jurisprudentie is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet voor dit plan te worden doorlopen. De behoefte van de ontwikkeling staat echter niet ter discussie.

6.11.3 Conclusie

Met onderhavig plan is er sprake van een toename van slechts vijf woning. De Ladder van duurzame verstedelijking hoeft zodoende niet doorlopen te worden.

6.12 Milieubelastende activiteiten

6.12.1 (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.

6.12.2 Onderzoek

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van een gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit agrarische gronden en enkele woonpercelen. In de omgeving zijn geen activiteiten aanwezig die mogelijk hinder op de beoogde woningen kunnen veroorzaken. Uitzondering hierop is de pluimveehouderij op het adres Kilderseweg 41. In het onderzoek naar geurhinder, besproken in paragraaf 6.3, is beoordeeld dat de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige hinder zal ondervinden van deze pluimveehouderij.

6.12.3 Conclusie

Het plan is in lijn met de kaders voor wat betreft het aspect milieubelastende activiteiten.

6.13 *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).

6.13.1 (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.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet heeft het Rijk een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze instructieregels dienen op grond van de Omgevingswet door de decentrale overheid goed te worden opgevolgd bij het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming over verlening van de buitenplanse omgevingsvergunningen van het omgevingsplan is meegenomen. Dit sluit aan omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in gezondheidsstudies die ten gevolge van de activiteit optreden.

6.13.2 Onderzoek

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur, milieubelastende activiteiten, en geluid is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- In het besluitgebied is geen geluidhinder te verwachten van activiteiten;
- In of rondom het besluitgebied zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig die mogelijk hinder kunnen veroorzaken op de gevoelige functies in het besluitgebied;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- In het besluitgebied is geen geurhinder te verwachten;
- Als gevolg van de omliggende Rijks-, gemeente- en waterschapswegen wordt de standaardwaarde plaatselijk overschreden binnen het besluitgebied. Echter zijn er ook genoeg geluidluwe gevels, waardoor dit als acceptabel wordt geacht.

Verder is in ontwerp ruimte gereserveerd voor (openbaar) groen en een voetpad die het zuidelijk gelegen grasveld met de Kilderseweg verbindt. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige bewoners, maar ook huidige omwonenden, kunnen verblijven in een groene omgeving. Een veilig en toegankelijk voetpad stimuleert om op een prettige en gezonde manier te bewegen. Hiermee wordt gezond gedrag bevordert. In meer algemene zin zijn er in de directe omgeving voldoende voorzieningen om sport- en bewegen te stimuleren. Er zijn onder andere fiets- en wandelpaden, een speeltuin en een voetbalvereniging aanwezig.

Daarnaast is aandacht besteed aan het op een veilige wijze ontsluiten van de beoogde woningen. De woning aan het oostelijk deel van het besluitgebied zal worden ontsloten op de Kilderseweg via de bestaande Stroombroekweg. Voor de vier woningen op het westelijk deel van het besluitgebied wordt een nieuwe uitrit op de Kilderseweg gerealiseerd. Hierbij is extra aandacht besteed aan veiligheid en gezondheid. Zo is de uitrit overzichtelijk en zijn fietsers en gemotoriseerd verkeer zichtbaar.

Ook kunnen in de land- en tuinbouw kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Er gelden op dit moment geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen woongebieden en agrarische gebieden. Er wordt vanuit jurisprudentie gekeken naar spuitzones om vast te stellen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op basis van jurisprudentie is een vuistregel ontstaan om 50 meter aan te houden tussen agrarische gronden gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid. De Afdeling heeft in uitspraken erkend dat hier

onderbouwt van kan worden afgeweken. Voor voorliggend initiatief geldt dat de gronden aan de Oude Kilderseweg 43 en 47 worden gebruikt als hobbymatige schapenweides. Het betreft geen agrarische bedrijfsvoering waarbij teelt plaatsvindt waarvoor gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet. Het gebruik van deze gronden is feitelijk en functioneel beperkt tot extensieve beweiding. Door de aanwezige omheining, die geen doorgang biedt voor agrarisch materieel, is het gebruik van een tractor met veldspuit uitgesloten. Gelet hierop is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden niet aan de orde. Daarmee speelt spuitzonering ten opzichte van gevoelige functies in deze situatie geen rol.

Op het perceel ten zuiden van de Stroombroekweg vindt agrarisch gebruik plaats in de vorm van maïsteelt. Voor deze teelt wordt eenmaal per jaar een herbicide toegepast met een veldspuit. Daarbij wordt gebruikgemaakt van een lage dosering, driftreducerende spuitdoppen en een lage spuithoogte. Deze wijze van toepassing is gericht op het beperken van drift. Gezien de beperkte frequentie van toepassing, de getroffen driftbeperkende maatregelen en de afstand tot gevoelige functies is geen sprake van een onevenredige aantasting van de gezondheid of van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect gewasbeschermingsmiddelen in deze situatie niet in de weg staat aan het verlenen van de buitenplanse omgevingsvergunning en dat wordt voldaan aan het belang van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

6.13.3 Conclusie

Het plan is in lijn met de kaders voor wat betreft het aspect gezondheid.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Bij een wijziging omgevingsplan zal eerst moeten worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt.

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 dit plan is hiermee voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

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

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

7.2.2 Advies en instemming

In het kader van voorliggend initiatief is het voornemen ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel. Zij zijn akkoord met het plan. Ook is de Veligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG) benaderd om het plan te beoordelen. De VNOG is onder de voorwaarden akkoord. De voorwaarden zijn dat de toegangsweg voldoende breed moet zijn, extra bluswatervoorzieningen getroffen moeten worden voor vier woningen en de bouw van de woningen moet voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hier zal in voorliggend plan aan worden voldaan door de realisatie van een brede inrit van circa 3 meter en een aan te leggen bluswatervoorziening.