

Kruisbergseweg 172 te Doetinchem

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Projectgebied	7
1.3 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie	11
Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling	13
3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?	13
3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan	16
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid	17
3.4 Conclusie	18
Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie	19
4.1 Participatie omgeving	19
4.2 Vooroverleg	19
Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving	21
5.1 Rijksbeleid en Rijksregels	21
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	23
5.3 Regionaal beleid	28
5.4 Beleid waterschap	31
5.5 Gemeentelijk beleid	34
5.6 Omgevingswaarden	38
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	39
6.1 Geluid	39
6.2 Luchtkwaliteit	40
6.3 Geur	42
6.4 Bodemkwaliteit	43

6.5	Mobiliteit en parkeren	44
6.6	Omgevingsveiligheid	46
6.7	Natuur	47
6.8	Cultureel erfgoed	51
6.9	Duurzaamheid	52
6.10	M.e.r.-beoordeling	54
6.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	55
6.12	Milieubelastende activiteiten	56
6.13	Gezondheid	57
6.14	Afvalinzameling en afvalpreventie	58
Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden		59
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid		61
8.1	Economische uitvoerbaarheid	61
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Kruisbergseweg 172 te Doetinchem bevindt zich het horecabedrijf De Kruisberg. Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie een herontwikkeling te realiseren waarbij het horecabedrijf verdwijnt en er een appartementengebouw wordt gebouwd. Het appartementengebouw telt 32 appartementen. Daarnaast wordt ook de omliggende ruimte heringericht, met ruimte voor tuinen, waterberging, parkeerplaatsen, een kruidentuin en bij de woningen behorende bergingen.

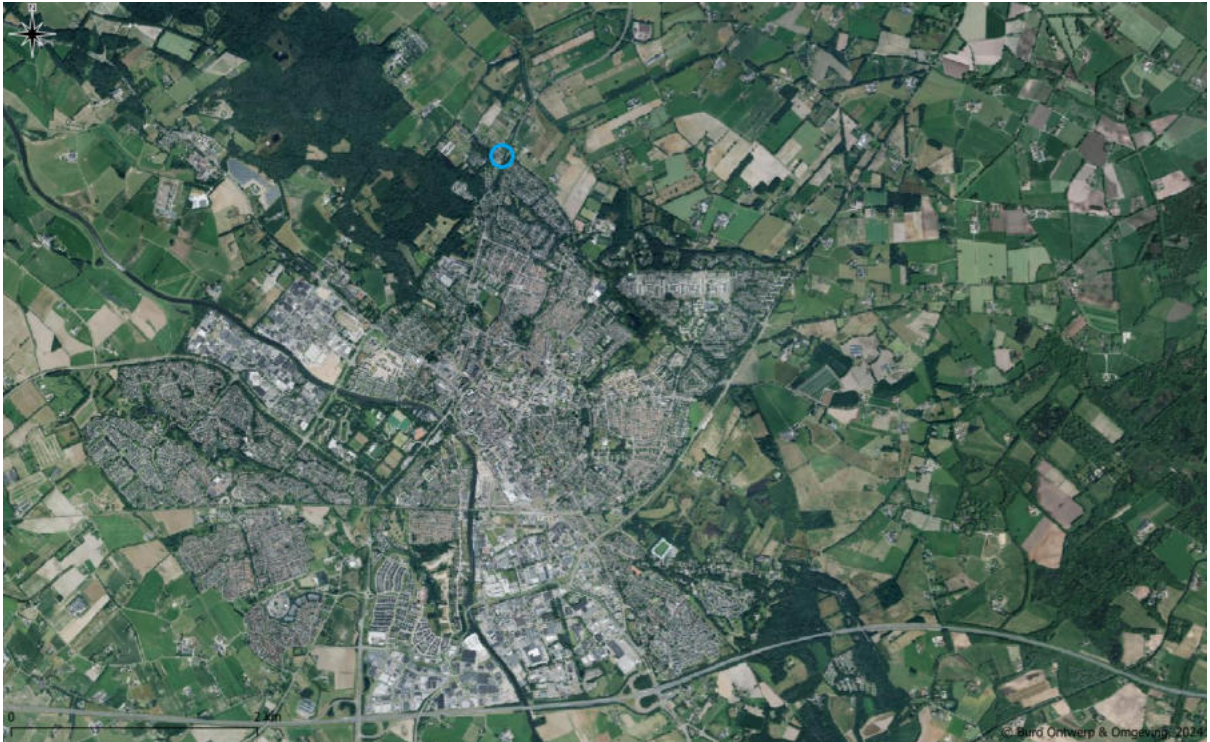
Voor het projectgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem', met onderliggend het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn geen woningen toegestaan op de locatie.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Onderhavige motivering voorziet in de onderbouwing om aan te tonen dat de ontwikkeling ruimtelijk wenselijk is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de noordkant van de kern van Doetinchem en bevindt zich tussen de Kruisbergseweg en de Velswijkseweg. Zowel ten noorden als ten zuiden bevinden zich woningen, waarbij er aan de zuidzijde ook een moestuin ligt. Ten westen, aan de overkant van de Kruisbergseweg, bevindt zich een voormalige penitentiaire inrichting. Het projectgebied behelst de percelen die bekendstaan als kadastrale gemeente Ambt-Doetinchem, sectie C, perceelnummers 1995 en 3165. Het projectgebied heeft een oppervlakte van 5.566 m².

Op de navolgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied met blauw weergegeven.



Globale ligging projectgebied



Globale begrenzing projectgebied

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied behelst het perceel van horecabedrijf De Kruisberg, dat op dit moment nog actief is op de locatie. De gronden zijn in gebruik voor het horecabedrijf en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Aan de achterzijde van het gebouw, aan de Velswijksewegzijde, bevindt zich ook nog een grasveld met daarop enkele speelvoorzieningen. Binnen het horecabedrijf zijn ook een restaurant en enkele zalen aanwezig. Navolgende afbeelding toont een luchtfoto van de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied.



Vogelvluchtfoto van het projectgebied

Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

De ontwikkeling voorziet in de sloop van het horecabedrijf waarna een nieuw appartementengebouw wordt gerealiseerd. Het gebouw telt drie bouwlagen en biedt ruimte aan 32 appartementen. De appartementen kennen de volgende verdeling, waarbij ook het prijspeil van 2025 is opgenomen:

- goedkope koop: 9 appartementen (<€260.000);
- betaalbare koop (categorie 1): 7 appartementen (<€295.000);
- betaalbare koop (categorie 2): 6 appartementen (<€370.000);
- dure koop: 10 appartementen (>€405.000).

Met de woningen wordt 28% van het programma gerealiseerd in het goedkope segment, 41% in het betaalbare/middensegment en 31% in het dure segment. Dit draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad.

Het plan bestaat uit levensloopbestendige appartementen met variatie in woonoppervlaktes en indelingen. Hierdoor is het programma geschikt voor verschillende doelgroepen. Ook voorziet het plan in een gemeenschappelijk tuin. Dit stimuleert een belangrijk aspect, namelijk ontmoeting tussen de bewoners en stimuleert beweging, bijvoorbeeld door het onderhoud van de tuin.

In de directe omgeving ontbreekt het op dit moment aan appartementen, dit woningtype zal daarmee de lokale doorstroming op gang helpen.

Gebouw

Het gebouw wordt gepositioneerd aan de westzijde van het perceel, aan de zijde van de Kruisbergseweg. Hier bevindt zich ook de hoofdentree van het gebouw. Het gebouw kent een enigszins vierkante vorm waarbij de woningen om een (overdekte) centrale open ruimte zijn gepositioneerd. De entrees van de woningen zijn ook richting deze centrale ruimte gepositioneerd. In de centrale ruimte wordt op de begane grond een binnentuin gerealiseerd, maar er is ook plek voor het trappenhuis.

De bovenste bouwlaag kent een plat dak, maar bij de hoeken is wel sprake van enige dakhelling. Daarmee wordt een goothoogte gecreëerd van ongeveer 6,9 meter en een bouwhoogte van ongeveer 10,2-10,8 meter. Daarmee sluit de hoogte van het gebouw ook aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Het platte dak biedt ruimte om installatiesystemen zoals voor warmtepompen en ventilatie te plaatsen. Deze zullen zoveel mogelijk in het midden van het dak en uit het zicht worden geplaatst. Op het dak komen ook zonnepanelen te liggen. Hoeveel moet nog nader worden bepaald. De zonnepanelen worden enkel op het platte deel van het dak geplaatst, niet op de schuine daken of de buitenbergingen.



Impressie nieuw appartementengebouw

Groen en openbare ruimte

Voor de inrichting van de omliggende ruimte is door Buro Ontwerp & Omgeving een inrichtingsplan gemaakt, dat als Bijlage 1 bij deze motivering is opgenomen.

Om nog enige ruimte te laten tussen het gebouw en de openbare weg, wordt aan de voorkant van het gebouw een collectieve voortuin aangelegd, die bestaat uit bomen en hagen en dus een buffer creëert tussen de weg en het gebouw. Ook aan weerszijden van het gebouw is ruimte voor tuinen en groenstructuren. Aan de achterkant van het gebouw is een wat meer open ruimte met wandelpaden, bomen en grasvelden. Helemaal aan de oostelijke zijde worden bergingen gerealiseerd en is ruimte voor een kruidentuin met insectenhotel en een wadi om het hemelwater op te vangen.



Situatietekening herinrichting projectgebied

De buitenruimte wordt ingericht met een duidelijke en functionele differentiatie in verharding. De rijbaan, mindervalide parkeerplaatsen en voetgangersentrees worden uitgevoerd in rode betonnen klinkers, waarmee de overgang vanaf de Kruisbergseweg wordt gemarkeerd en samenhang ontstaat in het straatbeeld. Trottoirs en achterpaden krijgen grijze betontegels, passend bij de bestaande omgeving en gericht op een comfortabele en toegankelijke loopstructuur. Parkeren en groenvoorzieningen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen, waaronder grasbeton en halfverharding, zodat regenwater kan infiltreren en een groene, klimaatadaptieve uitstraling ontstaat. De middenberm en waterafvoer richting de wadi worden zo ingericht dat water gecontroleerd wordt afgevoerd en uitspoeling van de bloemenweide wordt voorkomen.

Het terrein wordt voorzien van zorgvuldig ingepaste voorzieningen die bijdragen aan een ordelijke en aantrekkelijke buitenruimte. Afvalinzameling wordt compact geclusterd en geïntegreerd in het straatbeeld. Fietsen kunnen worden gestald in houten fietsnietjes op de halfverharding. Een zitrand langs de plantenborder biedt ruimte voor ontmoeting.

Verkeer en parkeren

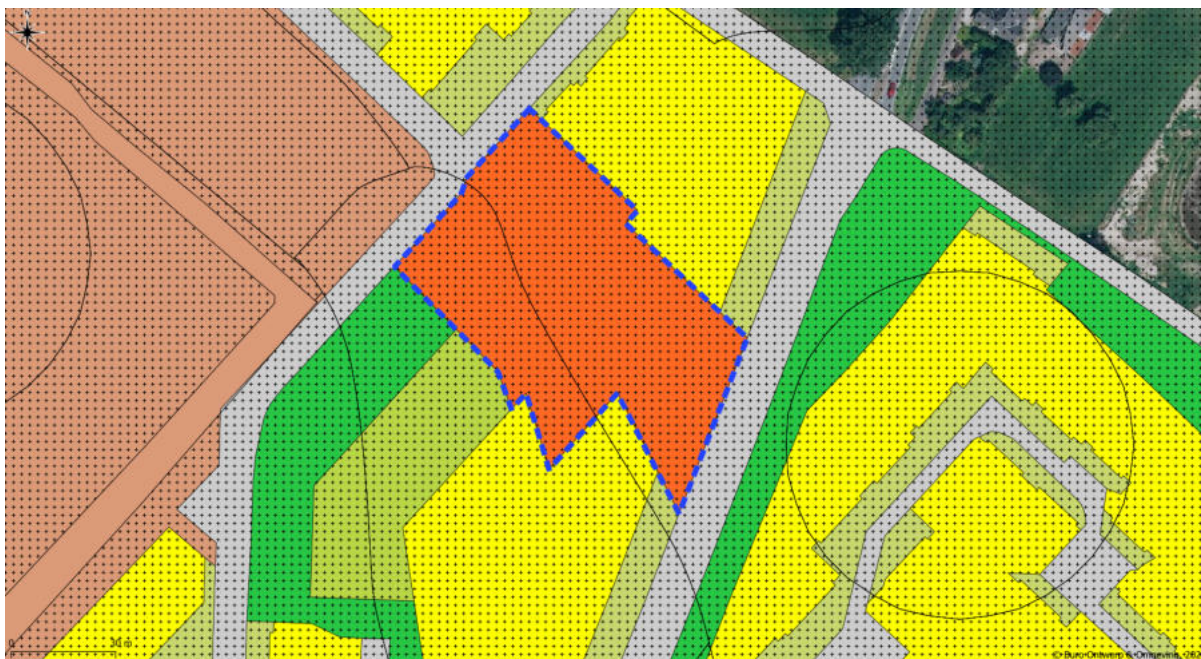
De ontsluiting van het terrein vindt plaats via een weg aan de noordzijde van het gebouw. Langs deze weg is ook ruimte voor haaksparkeren. Aan de achterkant van het gebouw, tussen de groene open ruimte en de bergingen, worden nog extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt neer op 48 parkeerplaatsen, bij een parkeerbehoefte van 47. In paragraaf 6.5 wordt hier nader op ingegaan. Het parkeren vindt plaats op grasbetonsteen, waardoor er ook nog een waterdoorlatende functie is bij de parkeerplaatsen.

Om de parkeerplaatsen uit het zicht van de omgeving te houden komen er langs de ontsluitingsroute groene hagen. Deze hagen komen aan weerszijden van de ontsluitingsroute. Enerzijds om de privacy van omwonenden te waarborgen, anderzijds om te voorkomen dat koplampen van de auto's bij de nieuwe appartementen naar binnen schijnen.

3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem'. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn de bruidsschatregels en de bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zijn onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. De bruidsschatregels zijn voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn komen te vervallen en in het omgevingsplan van de gemeente zijn opgenomen. Alle (op 31 december 2023) geldende bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem'.

Ter plaatse van het projectgebied is het Omgevingsplan nog niet geactualiseerd. Daarom geldt nog bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' (vastgesteld op 24 juni 2021 door de raad van de gemeente Doetinchem) dat is opgenomen in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' opgenomen. Hierbij is het projectgebied aangeduid met een blauwe stippellijn.



Uitsnede omgevingsplan met projectgebied blauw omkaderd

Het projectgebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'Horeca', met een functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 12'. Gronden met de bestemming 'Horeca' en de bijbehorende functieaanduiding zijn hoofdzakelijk bedoeld horeca categorie 1 en/of zalencentrum/partycentrum. Horeca categorie 1 is hierbij overeenkomstig de begrippenlijst uit het bestemmingsplan gecategoriseerd als dagzaak, hotel, pension, restaurant en/of snackbar/cafetaria. Alleen bouwwerken ten

dienste van de bestemming zijn toegestaan. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend in een bouwvlak toegestaan. Er geldt een maximum bebouwingspercentage binnen dit bouwvlak van 60%, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 12 meter.

Voor het hele projectgebied gelden ook de gebiedsaanduidingen 'overige zone - aardkundige waarden' en 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten'. De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - aardkundige waarden', zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aardkundige waarden. Het aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen is niet toegestaan, evenals het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 0,5 meter of meer. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' mogen zich geen nieuwe risicobronnen vestigen of mogen bestaande risicobronnen niet worden uitgebreid.

Voor het projectgebied gelden ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de versterking, bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor de archeologische verwachting 4 geldt dat bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m-mv over een oppervlakte van meer dan 250 m² een omgevingsvergunning nodig is, waarbij een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Voor de archeologische verwachting 6 geldt dat bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m-mv over een oppervlakte van meer dan 5.000 m².

Volgens het geldend omgevingsplan zijn woningen niet toegestaan op het perceel, waar een functie 'Horeca' geldt.

In artikel 19.7 van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' is weliswaar een wijzigingsbevoegd om de functie 'Horeca' te veranderen naar 'Wonen', maar onderliggende ontwikkeling voldoet niet aan de voorwaarden. Daarvoor moet namelijk minimaal één bestaande woning aanwezig zijn en mag het totale aantal woningen op het bouwperceel niet toenemen.

Samengevat gelden de volgende strijdigheden met het geldend omgevingsplan:

- de ontwikkeling past niet binnen de functie 'Horeca'.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Op 13 januari 2026 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan het bouwen van een appartementengebouw met 32 woningen aan de Kruisbergseweg 172. Gezien het plan niet in het geldende omgevingsplan past, dient een motivering te worden opgesteld die aantoont dat het initiatief op de locatie passend is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het principebesluit is aangegeven dat een aantal zaken verder uitgewerkt dienen te worden:

- Het plan moet voldoen aan de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036'
- Er moet een inrichtingsplan worden opgesteld;
- Speciale aandacht voor flora en fauna in de Omgevingswet;
- Aandacht voor participatie;

- Aandacht voor nadeelcompensatie.

Het volledige principebesluit is bijgevoegd als Bijlage 2 bij deze motivering

3.4 Conclusie

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

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

Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie

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

4.1 Participatie omgeving

Door de initiatiefnemer is op 14 augustus 2025 een participatieavond gehouden. Een verslag hiervan is toegevoegd als Bijlage 3 bij deze motivering. De reacties van de genodigden was overwegend positief. Vragen gingen met name over de ontsluiting, het parkeren (voldoende parkeerplaatsen en geen hinder op de omgeving van komende en vertrekkende auto's), privacy, het gebruik van het pand voordat de sloop begint en het verdere proces van de ontwikkeling. Ook werden er vragen gesteld over de duurzaamheid van de woningen. De vragen en opmerkingen hebben niet geleid tot een wijziging van het plan. Meer hierover staat in o.a. de paragrafen 3.1 en 6.9.

4.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept van de motivering opgestuurd naar de verschillende overlegpartners, waaronder het waterschap Rijn en IJssel, de veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland en de provincie Gelderland. De opmerkingen hebben niet geleid tot noemenswaardige wijzigingen in het plan. Daar waar tekstuele aanvullingen zijn vereist, zijn deze in de motivering of relevante rapportages verwerkt.

Hoofdstuk 5 **Beleid en regelgeving**

5.1 *Rijksbeleid en Rijksregels*

5.1.1 **Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

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

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

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

Toetsing

Met de realisatie van 32 nieuwe woningen wordt bijgedragen aan het oplossen van het woningtekort in Nederland. De sloop van een verouderd pand biedt kansen om een modern gebouw neer te zetten dat meer is toegespitst op de hedendaagse eisen met betrekking tot duurzaamheid en klimaatadaptatie. In het huidige gebruik is het perceel ook volledig verhard, op een kleine groenstrook na die voornamelijk wordt gebruikt door spelende kinderen. De herontwikkeling van het perceel zorgt voor een toename van groen en blauw, waarmee hittestress en wateroverlast kunnen worden tegengegaan. Ook biedt het kansen om de biodiversiteit ter plaatse te vergroten en versterken.

Met de ontwikkelingen binnen het projectgebied zijn geen overige nationale belangen gemoed.

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 de ontwikkeling worden 32 woningen toegevoegd, waarmee wordt bijgedragen aan het oplossen van het woningtekort. De woningen betreffen alle koopwoningen, waarvan 10 in het dure segment. De overige 22 woningen (ongeveer 69%) vallen in het goedkope tot het betaalbare segment. Dat betekent dat het streven van twee derde betaalbare woningen met dit plan ruimschoots wordt gehaald.

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 behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale

veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, (§ 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

Ten aanzien van dit project zijn de instructieregels omtrent de kwaliteit van het water, stikstof, gezondheid, milieu en bodemkwaliteit van belang. In Hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op die aspecten die relevant zijn voor de ontwikkeling.

5.1.4 Conclusie rijksbeleid

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

5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Themakaarten

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

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de

themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem.

Uitvoering beleid

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

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

Toetsing

Ten aanzien van dit project voorziet het initiatief in de realisatie van 32 woningen in een appartementengebouw. Deze wordt gebouwd ter plaatse van een bestaand bebouwd perceel. Dit perceel is in de huidige situatie bijna volledig verhard. Er worden daarmee geen natuur- en landschapskenmerken aangetast. Bovendien zorgt de ontwikkeling juist voor een toename van groen, blauw en biodiversiteit, waardoor er sprake is van kwaliteitsverbetering op het perceel.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De meest actuele Omgevingsverordening is op 25 april 2025 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Ten aanzien van dit project zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'landschap', 'klimaatadaptatie' en 'groene ontwikkelingszone' relevant.

Afdeling 5.3 Instructieregels omgevingsplan: landschap

Afdeling 5.3 is opgenomen met het oog op de instandhouding en versterking van de landschappelijke diversiteit en kwaliteiten. Volgens artikel 5.34 van de provinciale omgevingsverordening moet bij iedere ontwikkeling rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Het

project ligt binnen de streek 'Achterhoek'. Voor de Achterhoek zijn 13 kernkwaliteiten met bijbehorende ontwikkeldoelen opgesteld. Deze zijn hieronder weergegeven:

	Kernkwaliteiten	Ontwikeldoelen
1	Een karakteristieke en identiteitsrijke streek in Oost Gelderland. Met het Oost-Nederlands Plateau als een bijzonder en hoger gelegen deelgebied (met een duidelijke terrasrand in het westen). Oude IJssel is grens met Liemers.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Achterhoek en de te onderscheiden deelgebieden.
2	Een aanéengesloten en zacht glooiend dekzandlandschap (microreliëf) doorsneden door talrijke van oost naar west stromende, al dan niet gekanaliseerde, beken. De Berkel en de Oude IJssel zijn markante rivieren met langs gelegen, min of meer open rivierweiden. Aanwezigheid van rivierduinen langs de Oude IJssel.	Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren. De regionale waterhuishouding vormt de basis voor verdere ruimtelijke ontwikkeling. Herstel van dynamisch rivier- en beekdallandschappen met landschapsbouw en het klimaatbestendig maken van het watersysteem om droogte en wateroverlast te voorkomen. Dit heeft een nauwe relatie met de transitie naar duurzame (kringloop)landbouw.
3	Rijke afwisseling van grondgebruik resulteert in een half-open coulisselandschap: weide en akkergronden, oude bouwlanden (grote en kleine open essen), houtwallen, hagen en singels, landgoederen en landgoederenzones, bos- en natuurterreinen, beken, laken en weteringen.	Behouden en versterken van de kleinschaligheid en bijdragen aan herstel en onderhoud van structurende en bijzondere groene landschapselementen. Bij inplaatsen van nieuwe functies, bijvoorbeeld voor energietransitie, het coulisselandschap versterken.
4	Een landschap van dorpen, kleine kernen en buurtschappen. Doetinchem als centrumplaats. Zutphen en Doesburg zijn historische Hanzesteden met het gezicht naar de IJssel.	Bij stedelijke opgaven is het behoud van het karakteristieke dorpenlandschap van belang, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de stadsranden. Het monumentaal karakter van Doesburg en Zutphen bewaren, herstellen en beleefbaar maken.
5	Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij) lanen, historische tuin, bos en landerijen. Zelfstandig of in zones gegroepeerd.	Behouden en versterken van de landgoederen en landgoederen-structuren. Op gepaste wijze de economische basis en de recreatieve toegankelijkheid van landgoederen verbeteren.

6	Oost-Nederlands Plateau: kleinschalig, organisch gegroeid halfopen coulisselandschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, meanderende beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft. Tevens rijk aan microreliëf: o.a. steilranden, essen, eenmansessen.	Het bijzondere coulisselandschap behouden en versterken door aanleg en beheer van groene landschapselementen, natuurontwikkeling langs beken en betere recreatieve toegankelijkheid beleefbaarheid. Recreatie meer gericht op het verhaal van de plek. Zorgvuldig openhouden van de oude bouwlanden en de bestaande steilranden niet schaden. Introduceren van passende nieuwe grondgebruiksvormen zoals duurzame landbouw (kringloop-landbouw, natuurinclusief etc.), voedselbossen, beleefplekken en kleinschalige energieopwekking. Beleefbaarheid van cultuurhistorische, geologische en aardkundige waarden vergroten. Aandacht voor kernkwaliteiten donkerte en stilte.
7	Het van oudsher natte en vlakke middengebied is relatief open en kent een jonge ontginning met een rationele verkaveling.	Ruimtelijke ontwikkelingen in dit middengebied sturen op ruimtelijke kwaliteit om verrommeling te voorkomen. Inzetten op aantrekkelijke landschapsbouw.
8	Overgang naar IJsselvallei van kleinschalig oeverwallenlandschap.	Behouden en versterken van de kleinschaligheid door o.a. aanleg, herstel en beheer van groene landschapselementen. Zoveel mogelijk het zicht op de IJsselvallei bewaren.
9	Samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met flankerend een reeks van open essen en bijzondere panorama's.	Het versterken van de stuwwalkern door natuurontwikkeling. Zorgvuldig openhouden van de oude bouwlanden. De panorama's niet schaden met storende elementen en mogelijk belvédères toevoegen.
10	Ecologische waarden met name langs riviertjes en beken, in landgoederen. Andere Natura 2000 gebieden zijn o.a. Korenburgerveen, Bekendelle, Willinks Weust, Wooldse Veen (alle rond Winterswijk) en Stelkampsveld (nabij Barchem).	Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones vooral langs riviertjes, beken en laken. Beschermen van Natura 2000 waarden. Waar mogelijk combineren met klimaatadaptie en recreatieve toegankelijkheid.

1 1	Circumvallatielinie: historische verdedigingslinie rond Groenlo, uit de 17e eeuw.	Circumvallatielinie behouden en markante onderdelen herstellen en recreatief toegankelijk maken.
1 2	Markante Scholteboerderijen: beeldbepalende herenboerderijen in de omgeving van Winterswijk in bosrijke setting.	Karakteristieke streekarchitectuur behouden, restaureren en ontwikkelen o.a. door nieuwe functies, passend bij de omgeving.
1 3	Drager van een sterke sociaal-culturele identiteit, met een geheel eigen waarde voor recreatie en toerisme. Ligging in de relatieve luwte van de Gelderse en Nederlandse dynamiek. In noordoosten stille gebieden.	Ruimtelijke en economische dynamiek dragen op passende wijze bij aan een levendige identiteit van de Achterhoek. Handhaven van de stiltegebieden.

Voor de ontwikkeling is het met name relevant dat wordt aangesloten bij de ontwikkelopgave van kernkwaliteit 4. Hierbij is specifiek genoemd dat er aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit van stadsranden. Gezien de ligging van het projectgebied aan de rand van de kern van Doetinchem is het belangrijk dat het appartementengebouw qua zicht een goede overgang vormt van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Door de compacte vorm van het gebouw die qua uitstraling past bij de bestaande bebouwing, wordt hieraan voldaan.

Afdeling 5.7 Instructieregels omgevingsplan: ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking'

In afdeling 5.7 wordt nader ingegaan op de eisen die aan de ruimtelijke inrichting worden gesteld.

Artikel 5.7.1. Woonlocaties en recreatiewoningen

Per regio worden afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen, het aandeel betaalbare woningen, het toewerken naar voldoende plancapaciteit, het toekomstbestendig realiseren van woningen en woonwijken, de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad en de huisvesting van aandachtsgroepen, inclusief ouderen (artikel 5.63 regionale afspraken wonen). Nieuwe woningen zijn alleen toegestaan als deze passen binnen de regionale woonafspraken of als Gedeputeerde Staten met de ontwikkeling kan instemmen (artikel 5.64 doorwerking regionale woonafspraken).

Paragraaf 5.7.6 Klimaatadaptatie

Deze paragraaf is opgenomen met het oog op het bevorderen van klimaatadaptatie bij nieuwe activiteiten of ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Voor zover een motivering een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing

Met de realisatie van woningen wordt bijgedragen aan het tegengaan van het woningtekort, dat ook in de provincie Gelderland en in de regio Achterhoek een rol speelt. De locatie bevindt zich aan de rand van de kern van Doetinchem, en is nu nog bijna volledig verhard. De ontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve impuls van deze locatie, door meer groene en blauwe elementen toe te voegen, waarbij de kernkwaliteiten van de omgeving behouden blijven. Hiermee wordt bijgedragen aan de in paragraaf 5.7.6 genoemde aspecten. De ontwikkeling voldoet ook aan de regionale afspraken, zoals in de volgende paragrafen wordt beschreven.

Op basis van de klimaatatlas van de gemeente Doetinchem is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het projectgebied als gevolg van klimaatverandering.

- *Wateroverlast*. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het projectgebied enige plasvorming wordt verwacht ter plaatse van het huidige grasveld (waar in de toekomstige situatie de bergingen worden gerealiseerd). In paragraaf 5.4.3 wordt uitgebreid ingegaan op het aspect water en hoe om te gaan met eventuele wateroverlast.
- *Hittestress*. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat het projectgebied in de huidige situatie geringe last heeft van het stedelijk hitte-eilandeffect. Aangezien met de ontwikkeling meer groen wordt toegevoegd aan een locatie die nu grotendeels verhard is, wordt verwacht dat de effecten van hittestress in de toekomst zullen verminderen.
- *Droogte*. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er een lage kans is op droogtestress en een lage kans op natuurbranden. In het projectgebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen, waardoor risico's voor de volksgezondheid zijn uit te sluiten. Wel kan het grondwater zich tijdens droge zomers diep in de grond bevinden. Met de aanleg van een wadi in het projectgebied wordt hemelwater juist opgevangen, waardoor droogte-effecten worden geminimaliseerd.
- *Overstroming*. Doetinchem ligt naast de Oude IJssel. Indien een dijk van de IJssel of Rijn bezwijkt, zal een deel van Doetinchem onder water komen te staan. De bijbehorende kaartbeelden tonen dat er ter plaatse van het projectgebied geen sprake is van een overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen significante overstromingskans is in het projectgebied. Hiermee vormt het aspect overstroming geen belemmering voor het initiatief.

Het initiatief is hiermee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

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

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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

- Als basis voor ruimtelijk beleid is er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn: omgaan met de krimp;

- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.



Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Bovenstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

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

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

Het projectgebied ligt in het landschapstype 'Rivierduinen'. Deze zone wordt gekenmerkt door hoger gelegen duinen langs de Oude IJssel. Het betreft grotendeels bebost gebied, waarbij het bos grillige patronen volgt die de natuurlijke loop van de duinen volgt. Er is hier een vrij scherpe overgang tussen kernen en landelijk gebied, waarbij het projectgebied nog net in de bestaande kern van Doetinchem ligt.

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

waar verbetering noodzakelijk-wenselijk is.

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, 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.

Toetsing

Binnen het projectgebied wordt een herontwikkeling beoogd van een voormalige horecalocatie (hotel) naar een woonlocatie met 32 appartementen. Deze nieuwe woningen liggen aan een bestaande doorgaande weg, waardoor dus ook gebruik kan worden gemaakt voor bestaande infrastructuur. Ook nu is er vanuit het projectgebied een aansluiting op deze weg voor gasten van het horecabedrijf. Dat wordt in de toekomst een aansluiting voor bewoners en bezoekers. Op basis van de Structuurvisie moet de Achterhoek een regio zijn waar het prettig wonen is. De woningen nabij de natuur, maar ook nabij de voorzieningen in de kern van Doetinchem maken dit mogelijk.

5.3.2 Regionale Woondeal Achterhoek 2022-2030

Zoals in paragraaf 5.1.2 is beschreven is er een woningtekort in Nederland, en geldt dit voor elke regio. Zo ook de Achterhoek. Binnen de regio zijn, in samenspraak met de provincie Gelderland, dan ook afspraken gemaakt om daar binnen de regio aan bij te dragen. In de regio Achterhoek betekent dit een minimale opgave van 8.390 woningen tot en met 2030, met een geambieerd doel van 11.500 woningen. Van deze woningen moet minstens 60% betaalbaar zijn, inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Voor de gemeente Doetinchem specifiek is een opgave van 2.470 woningen, waarvan 1.722 betaalbaar.

Toetsing

Met de ontwikkeling worden 32 woningen toegevoegd, waarmee wordt bijgedragen aan het oplossen van het woningtekort. De woningen kennen de volgende verdeling:

- goedkope koop: 9 appartementen (28%);
- betaalbare koop (categorie 1): 7 appartementen (22%);
- betaalbare koop (categorie 2): 6 appartementen (19%);
- dure koop: 10 appartementen (31%).

Initiatieven met een groot percentage goedkope en betaalbare woningen zijn gewenst, omdat hier veel vraag naar is. Met de verdeling in deze ontwikkeling valt ongeveer 69% in het goedkope tot betaalbare segment. Dat betekent dat het streven van twee derde betaalbare woningen met dit plan ruimschoots wordt gehaald. De ontwikkeling is een zeer welkome aanvulling op het woningaanbod in Doetinchem. Het betreft bovendien appartementen van verschillende woonoppervlaktes, in een lommerrijke omgeving, die

alle ook levensloopbestendig zijn. De woningen zijn daarmee geschikt voor een brede doelgroep. Het plan voorziet bovendien in een gemeenschappelijke tuin, waarmee het ontmoeten tussen bewoners wordt gestimuleerd en men actief bezig kan zijn met bijvoorbeeld tuinonderhoud.

5.3.3 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

Daar waar de Regionale Woondeal vooral gaat over specifieke aantallen die moeten worden gerealiseerd, wordt in de Regionale Woonagenda meer ingegaan op de kwalitatieve aspecten van deze woningen. In de Achterhoek ligt een hoge lat voor zowel de kwaliteit van de woningen als voor een gedifferentieerd aanbod. Elke kern binnen de regio is uniek en kent haar eigen kwaliteiten en uitdagingen. Daarbij gaat het om een bredere uitdaging, waarbij ook leefbaarheid, duurzaamheid, bereikbaarheid, economie, klimaat en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving een rol spelen. In de periode tot 2030 staan 3 ambities centraal:

- Een passende woning voor iedereen;
- Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse economie;
- Wonen als basis voor leefbaarheid.

Nieuwe woningbouw moet aansluiten op de veranderende woonbehoefte. Woningen moeten betaalbaar zijn, waarbij het niet alleen gaat om de kosten van het wonen zelf, maar ook energiekosten. Mensen blijven ook langer zelfstandig wonen. Daarbij moet ook de omgeving kwalitatief hoog zijn. Woningbouw moet bijdragen aan een versterking van de woonmilieus.

Toetsing

De met de ontwikkeling te realiseren woningen zijn een goede mix van goedkope tot dure woningen, waardoor er voor elke doelgroep een passende woning te vinden is. Mensen die nu nog scheefhuren maar onvoldoende mogelijkheden hebben om een gepaste (koop)woning te verkrijgen, kunnen in het nieuwe appartementengebouw een geschikte woning vinden, waardoor er ook een betere doorstroming op gang komt. Ook is doorstroming van de wijk mogelijk voor bijvoorbeeld ouderen die nu nog wonen in grondgebonden woningen, maar behoefte hebben aan een levensloopbestendige woning in hun (vertrouwde) omgeving. Met de herontwikkeling van het gebied vindt er ook een kwalitatieve impuls van de locatie plaats, met mogelijkheden tot samenzijn, buiten zijn en het creëren van een goed leefklimaat.

5.3.4 Conclusie regionaal beleid

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

5.4 *Beleid waterschap*

5.4.1 Waterschapsverordening

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

De regels die zijn opgenomen in de Keur Waterschap Rijn en IJssel 2009, met

uitzondering van hoofdstuk 2 (over de onderhoudsplichten);

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

De eerste wijziging van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel heeft tot doel om de Waterschapsverordening die van rechtswege is ontstaan te integreren tot een goed geordende versie, die conform de toepasselijke standaarden is vormgegeven en van de benodigde annotaties en digitale werkingsgebieden is voorzien.

Toetsing

Het initiatief dient te voldoen aan de waterschapsverordening. Het initiatief raakt verder geen specifieke onderdelen van de verordening. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk. Het plan is ook afgestemd met het waterschap. In paragraaf 5.4.3 wordt verder ingegaan op de ontwikkeling.

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.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn geen van de bovenstaande thema's specifiek van belang. Van het waterschap worden enkele belangen geraakt, te weten:

- Verandering van hoeveelheid verhard gebied
- Lozingen hemelwater op het oppervlaktewater
- Afvalwater
- Gevoeligheid wateroverlast

Op de verandering van de hoeveelheid van het verhard gebied binnen het projectgebied wordt ingegaan in de volgende paragraaf (5.4.3). De overige belangen worden weliswaar geraakt, maar niet geschaad. Nadere toetsing hieraan is niet aan de orde.

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 projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

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

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

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

Toetsing

Om de weging van het waterbelang te toetsen is een quickscan water opgesteld. Deze is opgenomen als Bijlage 4 bij deze motivering. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Op basis van het beleid van de gemeente Doetinchem dient er 140,8 m³ statisch geborgen te worden en volgens het Waterschap Rijn en IJssel dient er circa 281,6 m³ water statisch + dynamisch geborgen te worden. Door middel van de inpassing van een wadi, IT-riool en infiltratiekratten wordt aan deze waterbergingsseis voldaan. Om het water vanaf de verharding naar de oostelijk gelegen wadi te leiden worden mol- of lijngoten aangelegd vanaf de bebouwing.

Mochten de bovengenoemde waterbergingsvoorzieningen hun capaciteit bereikt hebben, is het van belang dat er via een noodoverloop het overschot aan hemelwater afgevoerd kan worden om wateroverlast te voorkomen. In dit geval is de wijze van het aanbrengen van een noodoverloop nog niet vastgesteld.

In de nabijheid van de wadi zijn geen oppervlaktewateren aanwezig waarop een noodoverloop aangesloten kan worden. De dichtstbijzijnde optie is een sloot aan de kruising tussen de Velswijkseweg en Bezelhorstweg die naar het noorden loopt, of de gracht rond de gevangenis van de Kruisberg, onder de Kruisbergseweg door naar het westen.[]

Met de voorgenomen ontwikkelingen worden binnen het projectgebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Aanbevolen wordt om het vloerpeil minimaal 20 cm hoger te realiseren dan de aangrenzende parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorkomen dat water de appartementen binnenstroomt als er bij heftige buien water op straat staat.

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. Een nadere uitwerking van de waterhuishoudkundige aspecten wordt aan het waterschap voorgelegd ter accordering. Een nadere uitwerking van de waterhuishouding in een Waterhuishoudkundig plan wordt in overleg met en na accordering van het waterschap opgesteld.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek

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

Er spelen grote vraagstukken op het gebied van wonen, werken, landelijk gebied en leefbaarheid. Daarover wordt geschreven in het nieuws, zowel landelijk, provinciaal als lokaal. Die vraagstukken spelen ook 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.

Met betrekking tot het aspect wonen wordt in de Omgevingsvisie specifiek gesteld dat woningbouw vooral in de kernen van de steden en dorpen moet plaatsvinden. Locaties worden daarbij ook zo ingericht dat ze klaar zijn voor de toekomst, door voldoende ruimte voor water en groen te creëren. Groen is een basisbehoefte en geen luxeproduct. Dit nodigt uit tot bewegen en recreëren.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van een appartementengebouw met 32 woningen. Het projectgebied bevindt zich aan de noordkant van de kern van Doetinchem. Het perceel wordt ook zo ingericht dat er ruimte is voor (kleinschalige) wandelpaden tussen de tuinen en parkeervoorzieningen. Daarnaast wordt ook een wadi aangelegd, naast een kruidentuin. De voorzieningen in de kern van Doetinchem zijn goed bereikbaar vanaf de locatie.

In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de woonvisie van de gemeente en hoe de ontwikkeling daarbij aansluit.

5.5.2 Woonvisie gemeente 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.

Voor de woningen geldt een onderverdeling in:

- 28% sociale huur
- 8% middenhuur
- 14% betaalbare koop (categorie 1)
- 17% betaalbare koop (categorie 2)
- 33% dure koop

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 overgangperiode.

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.

Overgangperiode ontwikkelingen

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. In de woonvisie is daarvoor de volgende tekst opgenomen voor plannen die al in ontwikkeling waren:

Het 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.

Toetsing

Met de ontwikkeling wordt in het projectgebied een appartementengebouw gerealiseerd met 32 woningen. Daarmee wordt sowieso aangesloten bij het eerste hoofdpunt: een groei van de gemeente Doetinchem. Door 32 woningen toe te voegen wordt immers het woningaanbod verhoogd. Binnen het projectgebied is voldoende aandacht voor groen, water, wandelpaden voor de bewoners en een kruidentuin. Daarmee vindt ook een kwalitatieve impuls van het projectgebied plaats, waarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt verbeterd. Door de transformatie van een horecapand naar woningen, is er ook een goede aansluiting met het tweede hoofdpunt.

Met de toevoeging van 32 woningen wordt de grens van 20 woningen, zoals in punt 3 genoemd, overschreden. De woningen zijn als volgt verdeeld:

- goedkope koop: 9 appartementen (28%);
- betaalbare koop (categorie 1): 7 appartementen (22%);
- betaalbare koop (categorie 2): 6 appartementen (19%);
- dure koop: 10 appartementen (31%).

Gezien het grote aandeel van goedkope tot betaalbare koopwoningen (ongeveer 69%) is het initiatief wel gewenst op de locatie. Er is vanuit de omgeving een grote vraag naar dergelijke woningen.

De ontwikkeling is een zeer welkome aanvulling op het woningaanbod in Doetinchem. Het betreft bovendien appartementen van verschillende woonoppervlaktes, in een lommerrijke omgeving, die alle ook levensloopbestendig zijn. De woningen zijn daarmee geschikt voor een brede doelgroep. Het plan voorziet bovendien in een gemeenschappelijke tuin, waarmee het ontmoeten tussen bewoners wordt gestimuleerd en men actief bezig kan zijn met bijvoorbeeld tuinonderhoud.

5.5.3 Maatschappelijke behoefte

Zoals in dit hoofdstuk naar voren is gekomen, is er in heel Nederland behoefte aan meer woningen. Woningen zijn nu onbereikbaar of onbetaalbaar. In het hele land moeten er meer woningen bij om zowel aan de vraag te voldoen als om de betaalbaarheid van deze woningen te verhogen. De uitdaging geldt voor alle regio's en alle gemeenten, waaronder de gemeente Doetinchem. Ook in de gemeente Doetinchem moeten er daarom meer woningen bijkomen. De behoefte hieraan wordt verder getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hier wordt in paragraaf 6.11 nader op ingegaan.

5.5.4 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.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

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

6.1 Geluid

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

6.1.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

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

6.1.2 Onderzoek

Voor de voorgenomen planontwikkeling is door Buro Ontwerp & Omgeving in juli 2025 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Navolgend volgt een samenvatting van de resultaten en conclusies van het onderzoek.

Het projectgebied bevindt zich binnen het geluیدااندachtsgebied van diverse gemeentelijke wegen (Kruisbergseweg, Klootsemastraat, Velswijkseweg en Bezelhorstweg) en de provinciale weg N316. Het geluid afkomstig van de gezamenlijke gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 53 L_{den} . Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toelaatbare standaardwaarde van 53 dB L_{den} op de gevels, als gevolg van het wegverkeer op de gemeentelijke wegen in de directe omgeving van het projectgebied, op geen enkel beoordelingspunt wordt overschreden.

Het geluid afkomstig van de provinciale weg bedraagt maximaal 49 L_{den} . Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toelaatbare standaardwaarde van 50 dB L_{den} op de gevels, als gevolg van het wegverkeer op de gemeentelijke wegen in de directe omgeving van het projectgebied, op geen enkel beoordelingspunt wordt overschreden.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) schrijft voor hoe geluid van industrieterreinen, wegen en spoorwegen op de gevels van geluidgevoelige gebouwen beoordeeld moet worden. Een onderdeel hiervan is de berekening van het 'gezamenlijke geluid' om de benodigde geluidwering van de gevel te kunnen bepalen.

De cumulatieve geluidsbelasting is maximaal 53 dB. Er is sprake van een redelijk tot goed woonklimaat. Op basis van de optredende cumulatieve geluidsbelastingen en het Bkl kan de gemeente de geluidsbelastingen accepteren.

6.1.3 Conclusie

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

6.2 Luchtkwaliteit

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

6.2.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename

van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

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

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

6.2.2 Onderzoek

Het voorgenomen initiatief voorziet in de transformatie van een horecabedrijf naar een nieuw appartementengebouw. Om te bepalen of een woningontwikkeling als NIBM moet worden beschouwd kan naar de grenswaarden worden gekeken. Dit betreft 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen of 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Met voorliggende ontwikkeling is sprake van de toevoeging van 32 woningen. Dit ligt ruim onder de grenswaarde en de ontwikkeling kan daarom als NIBM worden beschouwd. Verdere toetsing is niet aan de orde.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in het projectgebied tussen 2023 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2023, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het projectgebied ligt tussen twee rekenpunten aan de Kruiserberg in, te weten rekenpunt 09215668_15994571 en 09215668_15994410. Hierbij zijn de volgende waarden NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} gemeten in 2023 (de maximale waarden worden hier benoemd):

- NO₂: 9,3994 µg/m³
- PM₁₀: 14,173 µg/m³
- PM_{2,5}: 7,865 µg/m³

Voor NO₂ en PM₁₀ verbindingen geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 20 µg/m³. De hoeveelheid NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in het projectgebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2023, 2025 en 2030 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

De grenswaarden worden op Europees niveau vanaf 2030 verlaagd naar 20 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en naar 10 µg/m³ voor PM_{2,5}. Ook als wordt uitgegaan van de nieuwe grenswaarden, voldoet de ontwikkeling aan het maximaal toelaatbare.

De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Geur

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

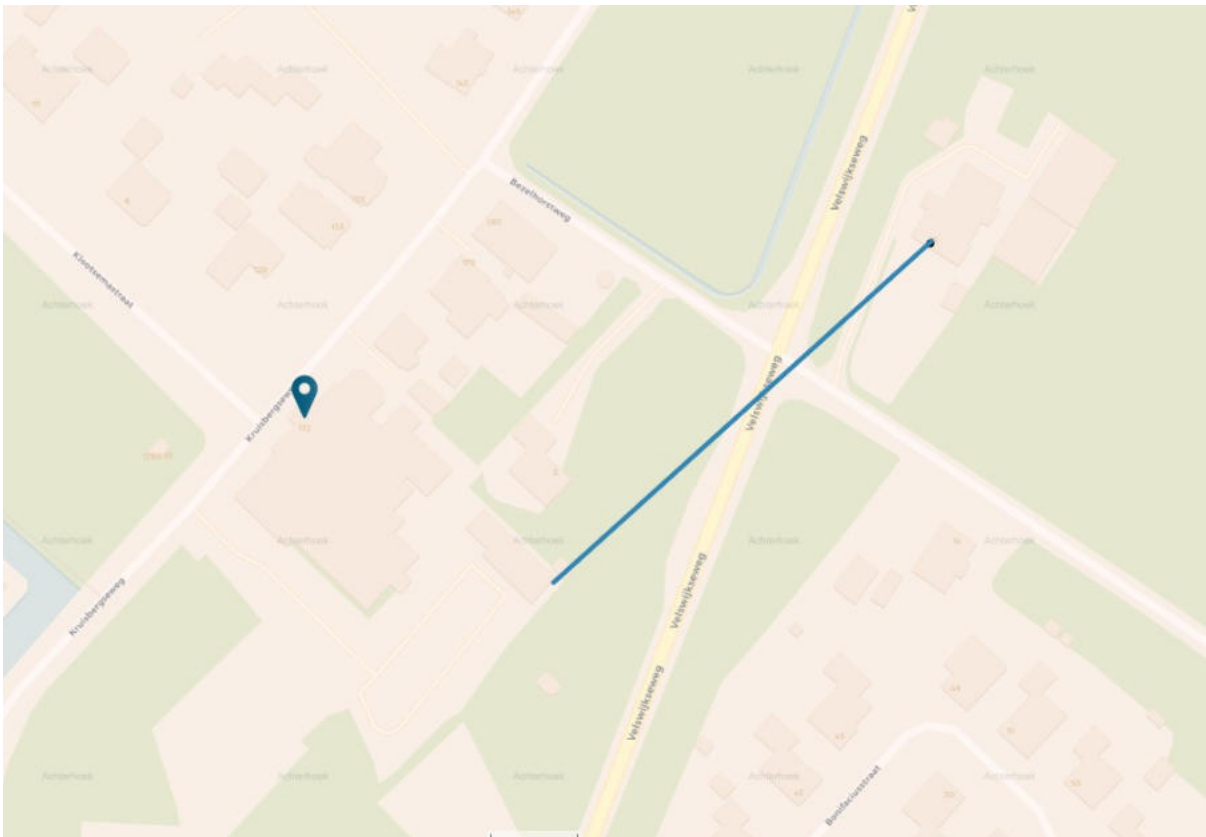
6.3.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.3.2 Onderzoek

Met de ontwikkeling vindt de realisatie van een appartementengebouw met 32 nieuwe woningen plaats. Dit betreft een geurgevoelig gebouw. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich aan de Bezelhorstweg 15 te Doetinchem, op ongeveer 120 meter ten noordoosten van het projectgebied. Voor niet-intensieve veehouderijen geldt een minimale afstand van 100 meter als richtlijn. Het betreft een veehouderij met 17 runderen zonder geuremissiefactor. Bovendien bevinden zich al bestaande woningen tussen het projectgebied en de veehouderij, die (eventueel) een beperkende werking hebben op de activiteiten van de veehouderij. Negatieve invloed van de veehouderij ter plaatse van het projectgebied is daarom uit te sluiten.



Ligging veehouderij ten opzichte van projectgebied

6.3.3 Conclusie

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

6.4 Bodemkwaliteit

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

6.4.1 (Wettelijk) kader

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

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

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe 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

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen in het projectgebied is een Vooronderzoek bodem uitgevoerd door Montferland Milieu. In deze paragraaf wordt de samenvatting en de conclusie toegelicht. Het volledige rapport is opgenomen als Bijlage 6 bij deze motivering.

In het rapport wordt geconcludeerd dat zich op het perceel geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit. Er zijn lichte verhogingen in de bovengrond en het grondwaterbekend, maar deze zijn van dusdanig geringe aard dat ze als niet significant worden beschouwd. Er zijn geen bijzonderheden waargenomen tijdens het onderzoek en een verkennend onderzoek kan daarom worden uitgesloten.

6.4.3 Conclusie

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

6.5 Mobiliteit en parkeren

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

6.5.1 (Wettelijk) kader

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

Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect

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

6.5.2 Onderzoek

Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen van de nieuwe woningen is uitgegaan van de kengetallen van CROW (publicatie 744). Voor het bepalen van de parkeernorm is gekeken naar de 'Nota Parkeernormen 2024' van de gemeente Doetinchem. Op basis aan CBS Statline en de Nota Parkeernormen is Doetinchem aan te wijzen als 'matig stedelijk'. Het projectgebied bevindt zich in de 'Schil centrum'.

Voor het aantal verkeersbewegingen valt de volgende berekening te maken:

Type en omvang woning	Aantal	Voertuigbewegingen per woning	Voertuigbewegingen totaal
goedkope koop <75 m2	9	4,5 à 5,0 mvt/etmaal	40,5 à 45 mvt/etmaal
betaalbare koop 72-100 m2	13	5,0 à 5,8 mvt/etmaal	65 à 75,4 mvt/etmaal
dure koop 75-100 m2	7	5,0 à 5,8 mvt/etmaal	35 à 40,6 mvt/etmaal
dure koop >100 m2	3	6,5 à 7,3 mvt/etmaal	19,5 à 21,9 mvt/etmaal
TOTAAL	32		160 à 182,9 mvt/etmaal

Op basis van bovenstaande is sprake van maximaal 183 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van het hotel is 10,8. Om de toename van het aantal verkeersbewegingen te bepalen kan dit van de 151 worden afgetrokken, waardoor een toename van 172 overblijft. Ontsluiting vindt plaats via de Kruisbergseweg. Via de Bezelhorstweg zit het verkeer vrijwel direct op de N316. De toename van de verkeersgeneratie leidt op de locatie dan ook niet tot problemen.

Voor de parkeerbehoefte valt de volgende berekening te maken:

Type woning	Aantal	Parkeerbehoefte per woning	Parkeerbehoefte totaal
goedkope koop	9	1,4 parkeerplaatsen	12,6 parkeerplaatsen
betaalbare koop	13	1,6 parkeerplaatsen	20,8 parkeerplaatsen
dure koop	10	1,7 parkeerplaatsen	17 parkeerplaatsen
TOTAAL	32		50 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte voor de woningen bedraagt 50 parkeerplaatsen. Binnen het projectgebied is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee

wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

6.5.3 Conclusie

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

6.6 Omgevingsveiligheid

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

6.6.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

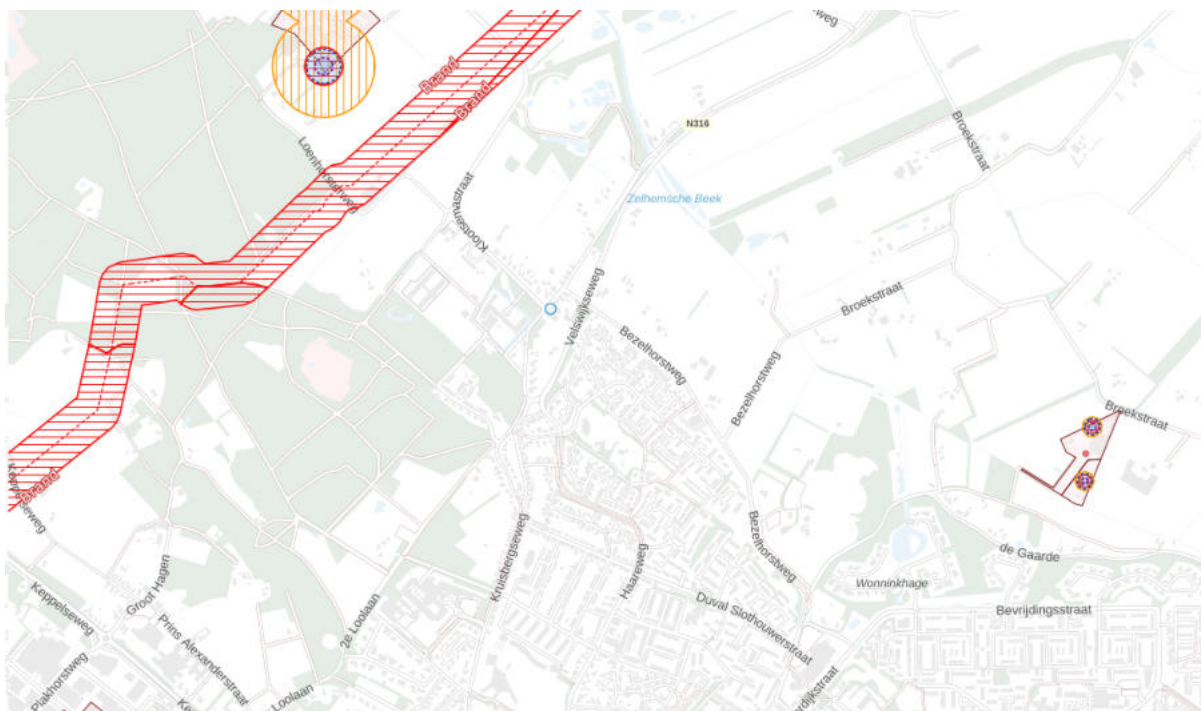
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

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

- 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

6.6.2 Onderzoek

De ontwikkeling voorziet in de transformatie van een horecabedrijf naar een appartementengebouw. In de volgende afbeelding is een uitsnede van het Portaal Atlas Veiligheid te zien. Daaruit blijkt dat het projectgebied niet binnen een PR 10^{-6} contour ligt of binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied. Er is daarom geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op onderstaande afbeelding is het projectgebied blauw omcirkeld.



Uitsnede Atlas veiligheid

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Natuur

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

6.7.1 (Wettelijk) kader

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

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

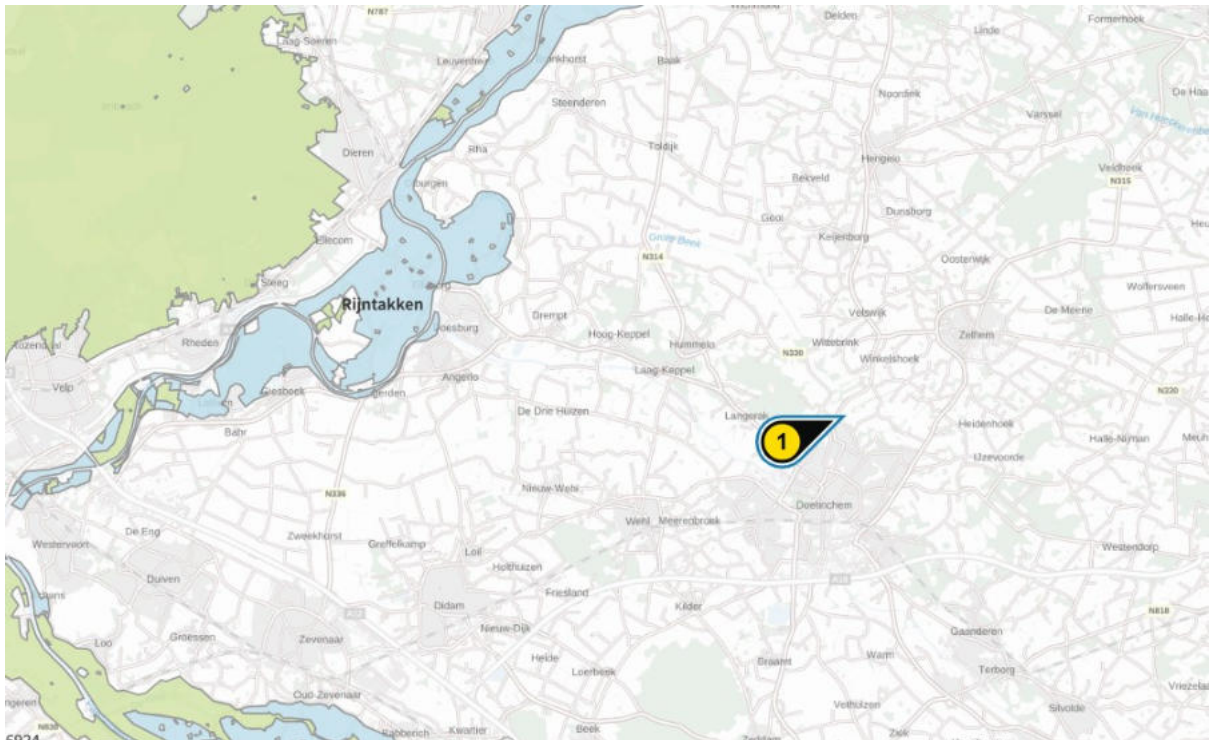
6.7.2 Onderzoek

Door BNL advies is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als Bijlage 7 bij de motivering opgenomen. Het doel van de quickscan is om een indicatie te krijgen van de aanwezigheid en (mogelijke) effecten van de ingreep op beschermde gebieden en dier- en plantensoorten. Deze quickscan is gebaseerd op bureauonderzoek en een veldonderzoek. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek zijn in de navolgende alinea's samengevat. Daarnaast is door Buro Ontwerp & Omgeving een voortoets stikstof uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 8 toegevoegd.

6.7.3 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied is 'Rijntakken' op ongeveer 10 kilometer ten westen van het projectgebied. Vanwege de afstand zijn negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten uitgesloten.

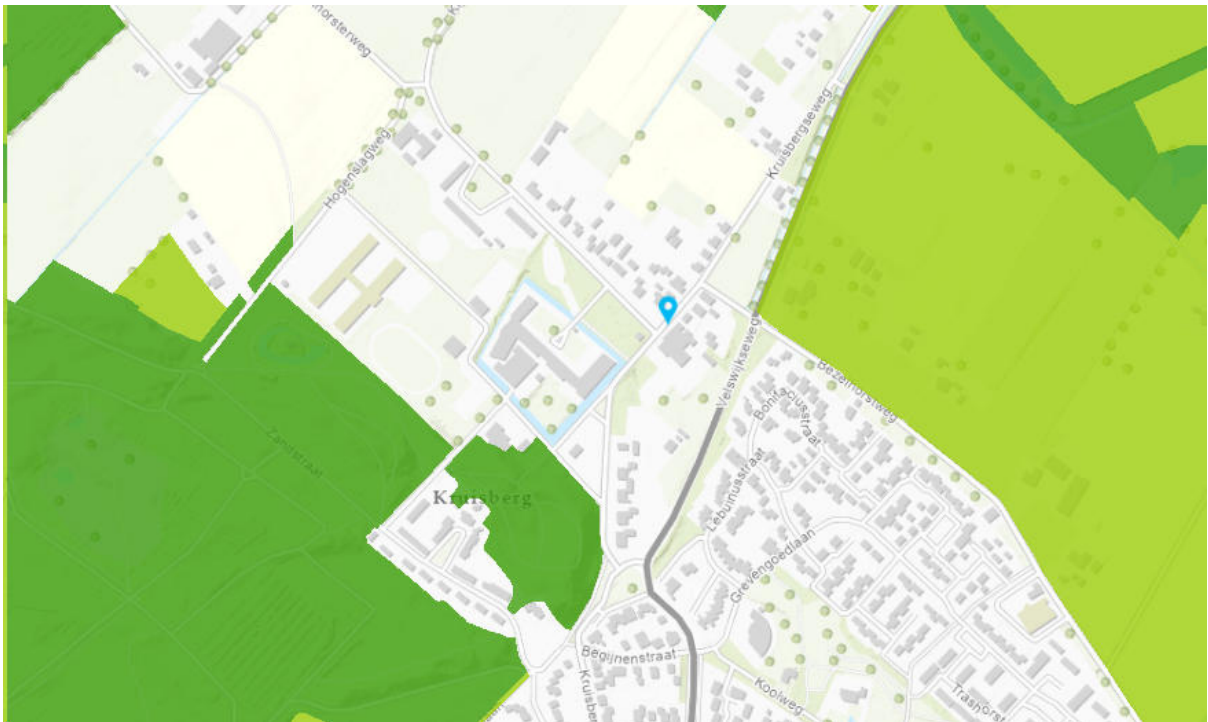


Afstand projectgebied tot Natura 2000-gebied

Door het gebruik van werktuigen kunnen er indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht. Uit de uitgevoerde voortoets stikstof blijkt dat de realisatie en het gebruik van het appartementengebouw niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling betreft dus geen Natura 2000-activiteit zoals beschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waardoor de aanvraag van een omgevingsvergunning niet aan de orde is. Ook op gebieden met een hersteldoel leidt de ontwikkeling niet tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jr.

Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO)

Het projectgebied ligt niet binnen de Groene ontwikkelingszone (GO) en bevindt zich op ongeveer 200 meter afstand van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Vanwege de afstand is er geen verwachting dat de geplande ontwikkeling leidt tot een negatieve invloed op dit gebied.



Ligging projectgebied (blauwe pin) t.o.v. het Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en de Groene ontwikkelingszone (lichtgroen)

6.7.4 Soortbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan zijn negatieve effecten op strikt beschermde plant- en diersoorten niet bij voorbaat uit te sluiten. Er wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk is, evenals naar huismussen en de gierzwaluw. De onderzoeken naar de huismus en gierzwaluw, en naar de vleermuizen zijn als respectievelijk Bijlage 9 en Bijlage 10 toegevoegd aan deze motivering.

Huismussen

Tijdens de veldbezoeken zijn geen huismussen en ook geen nesten van huismus in de te slopen gebouwen aangetroffen.

Gierzwaluw

Tijdens de veldbezoeken zijn geen nesten van gierzwaluw in de te slopen gebouwen aangetroffen. Tijdens alle terreinbezoeken zijn vier tot tien foeragerende, hoog overvliegende gierzwaluwen in de directe omgeving van het projectgebied waargenomen. Er zijn geen gierzwaluwen gesignaleerd die aan de gebouwen gelinkt zijn.

Vleermuizen

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen bebouwing.

6.7.5 Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het aspect Natuur geen belemmering oplevert voor de geplande ontwikkeling.

6.8 Cultureel erfgoed

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

6.8.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.8.2 Onderzoek

Archeologie

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

Het projectgebied ligt volgens het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' (als onderdeel van het 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem') in een zone met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 250 m² en 5.000 m² en indien deze dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld plaatsvinden.

Het Archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Hamaland Advies en als Bijlage 11 bij deze motivering opgenomen. De boorstaten zijn als Bijlage 12 opgenomen. Als gevolg van agrarische activiteiten in de 19e eeuw heeft al bodemverstoring plaatsgevonden, met name in de laag 0,3-0,5 meter onder het maaiveld. In het noordwesten van het projectgebied heeft ook bodemverstoring plaatsgevonden bij de aanleg van de tramlijn Zutphen-Emmerik in 1902, en het afbreken van deze lijn in 1953. Uit het bouwdoosonderzoek blijkt dat de fundering van het horecabedrijf De Kruisberg tot een diepte van 90 centimeter onder het maaiveld loopt.

Uit het booronderzoek blijkt dat onder de verharding de bodem grotendeels uit aangebrachte ophooglagen met zand en plaatselijk puin bestaat. Daaronder zijn op

enkele plekken restanten van een oude, humusrijke bodemlaag aangetroffen, passend bij een voormalige beekzone. Lokaal is ook een oude slootbodem herkend. De natuurlijke ondergrond bestaat uit fijn dekzand. Er zijn geen diepere natuurlijke rivierafzettingen aangetroffen. De aangetroffen bodemopbouw geeft geen aanleiding tot aanvullende beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Selectieadvies

Hamaland advies adviseert om het gehele plangebied vrij te geven voor de beoogde bodemingrepen. Uit het bouwdoossonderzoek is gebleken dat de bodem onder de bestaande bebouwing vrijwel vlakdekkend verstoord is tot in de C-horizont. Het merendeel van de boringen buiten de bebouwing vertoont eveneens een subrecent verstoord bodemopbouw, waarschijnlijk als gevolg van de realisatie en inrichting van het terrein voor Hotel-Restaurant de Kruisberg. Er zijn geen indicaties voor menselijke bewoning in het verleden aangetroffen en de in de boringen aangetroffen bekeerde is onder relatief natte omstandigheden gevormd. Daardoor achten zij de kans nihil dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Cultuurhistorie

Het bestaande hotel en het bijbehorende perceel heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. De aan de overkant van de Kruisbergseweg gelegen voormalige penitentiaire inrichting is wel een beschermd gebouw, maar deze ligt buiten het projectgebied op een dusdanig afstand tot de cultuurhistorische waarden hiervan niet worden verstoord door de ontwikkeling.

6.8.3 Conclusie

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

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 energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de

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

Circulariteit

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

Klimaatadaptatie en water

Het project is getoetst aan de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. De maatlat biedt een houvast aan overheden en ontwikkelaars zodat ontwikkelingen voldoende klimaatadaptief zijn. Hiertoe behoren geen voorgeschreven regels, maar wel richtlijnen op het gebied van biodiversiteit, droogte, bodemdaling, hitte, overstromingen en wateroverlast. Op een deel van deze aspecten is in paragraaf 5.2.2 al ingegaan.

6.9.2 Onderzoek

Energietransitie

Het nieuwe appartementengebouw wordt volledig gasloos gerealiseerd en uitgevoerd als een full electric woonconcept. Dat betekent dat alle woningen worden voorzien van duurzame installaties die efficiënt en toekomstbestendig energiegebruik mogelijk maken. Verwarming van de ruimten en van het water wordt dus ook met elektrische installaties gedaan. Zo wordt er met een laag energieverbruik een comfortabel binnenklimaat gecreëerd. Het gebouw draagt hiermee bij aan de energietransitie, vermindert de CO₂-uitstoot en sluit naadloos aan op de ambities voor een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving.

Circulariteit

Het appartementengebouw wordt op een traditionele wijze uitgevoerd, met betonnen vloeren, kalkzandsteenwanden, metselwerkgevels en een prefab kapconstructie. Deze materialen hebben een lange levensduur en zijn onderhoudsarm. Er is daarmee een robuuste en toekomstbestendige bouwkaliteit, waarmee wel aan de eisen uit het Bbl wordt voldaan.

Klimaatadaptatie en water

Met de ontwikkeling vindt een transformatie plaats van een locatie die momenteel nog grotendeels verhard is. Het huidige verhard oppervlak bedraagt 4.440 m². Dat zal in de toekomstige situatie 3.520 m² zijn, ofwel een afname van 920 m². De ontwikkeling zorgt ervoor dat de buitenruimte een kwalitatieve impuls krijgt door de toevoeging van tuinen, wandelpaden, een kruidentuin en een wadi, in combinatie met bomen. Dit zorgt voor meer schaduw (en dus minder hittestress), meer verkoeling en een beter opvang van het water, wat uitdroging tegengaat. Voor de volledige maatregelen ten aanzien van water wordt verwezen naar paragraaf 5.4.3.

6.9.3 Conclusie

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

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

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is door Buro Ontwero & Omgeving een project-m.e.r.- (beoordeling) uitgevoerd. Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 13

6.10.3 Conclusie

Het aspect M.e.r. vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

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 (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4). Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

6.11.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is een laddertoets uitgevoerd. Deze is opgenomen als Bijlage 14 bij deze motivering.

Uit de meest recente regionale afspraken (Woondeal en Woonagenda) blijkt dat binnen de Regio Achterhoek een behoefte is aan minimaal 8.390 in de periode tot en met 202, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. Specifiek voor de gemeente Doetinchem geldt in die periode een woningbouwopgave van 2.740 woningen. Om dit aantal te realiseren bestaat een harde plancapaciteit van 925 woningen. Dit betekent dat de behoefte aan het mogelijk maken van nieuwe woningen groot is en er meer dan voldoende vraag is om nieuwe harde plancapaciteit toe te voegen. Ook in de Omgevingsvisie en de Woonvisie van de gemeente is een groei in de woningvoorraad als doel opgesteld, temeer omdat er ook sprake is van een verwachte bevolkingsgroei naar 70.000 inwoners in 2036.

Er is in de regio ook een duidelijke behoefte aan betaalbare woningen. Met name in de Woonvisie wordt hierop ingegaan. Een van de hoofdpunten is 'een passende woning voor iedereen'. Het projectgebied ligt in de kern van Doetinchem. Daar is sprake van behoefte aan verschillende woonvormen. Met de ontwikkeling worden verschillende appartementen voor verschillende prijs categorieën (goedkoop tot duur) mogelijk

gemaakt.

Daarnaast betreft het een inbreiding binnen bestaand, bebouwd gebied op een passende locatie, waarbij het centrum van Doetinchem goed bereikbaar is en voorzieningen dus dichtbij zijn. Het plan voegt ook groen, water en biodiversiteit toe aan een perceel dat in de huidige vorm bijna volledig verhard is. De ontwikkeling sluit daarmee ook goed aan bij de ambities die er vanuit provincie en gemeente zijn om de fysieke leefomgeving te verbeteren, met name op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie en duurzaamheid.

6.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

6.12 Milieubelastende activiteiten

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

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

6.12.1 (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 lozings' 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

Met dit initiatief worden nieuwe woningen gerealiseerd. Daarmee is geen sprake van nieuwe milieubelastende activiteit. Ten noordoosten van het projectgebied bevindt zich wel een agrarisch bedrijf aan de Bezelhorsterweg 15. Er liggen al bestaande woningen tussen dit agrarisch bedrijf en het projectgebied. Voor zover daar sprake van is wordt deze veehouderij dus al gehinderd in de bedrijfsvoering door de bestaande woningen en zal er geen hinder zijn ter plaatse van het projectgebied. Dit geldt ook voor de voormalige penitentiaire inrichting die op ongeveer 50 meter ten westen van het projectgebied ligt.

6.12.3 Conclusie

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

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.

6.13.2 Onderzoek

In de Omgevingsvisie van de gemeente Doetinchem wordt gesteld dat nieuwe woonlocaties groen moeten worden ingericht (zie ook paragraaf 5.5.1). Dit draagt bij aan een fijne en goede fysieke leefomgeving. In het plan wordt hier ook rekening mee gehouden door de aanleg van groene tuinen rondom het gebouw en wandelpaden die niet alleen functioneel zijn, maar ook uitnodigen tot bewegen. De groene beleving wordt versterkt door de aanwezigheid van enkele kleine clusters van bomen, aangevuld met een wadi en een kruidentuin.

6.13.3 Conclusie

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

6.14 Afvalinzameling en afvalpreventie

De gemeente Doetinchem heeft voor afval en grondstoffen twee doelstellingen, die relevant zijn voor dit project.

3. 65% van al ons afval wordt in 2028 gerecyceld
4. Stimulering van afvalpreventie en producthergebruik

Maatregelen om deze doelstellingen te bereiken zijn vastgelegd in onderstaande documenten.

6.14.1 Wettelijk kader

Afvalstoffenverordening 2022 en bijbehorend uitvoeringsbesluit

In het uitvoeringsbesluit staat dat bij alle huishoudens, dus ook bij hoogbouw, afval gescheiden wordt ingezameld. Huishoudens uit hoogbouw woningen krijgen voor GFT, restafval en papier en karton (ondergrondse) verzamelcontainers. Plastic verpakkingen, blik en drinkpakken (PBD) wordt ingezameld middels plastic zakken. Bij de plaatsing van verzamelcontainers dient o.a. rekening te worden gehouden met de (verkeers)veiligheid, de loopafstand en de afstand tot woningen.

Grondstoffenplan gemeente Doetinchem 2025-2028

De gemeente richt zich op meer deelgebruik van spullen. Door meer spullen te delen, wordt minder afval geproduceerd. Bij nieuwe projecten wordt de inrichting van een deelhoek of -plek een vast onderdeel.

6.14.2 Onderzoek

Aan de Kruisbergseweg wordt een afvalverzamelingsplek ingericht voor de bewoners van het appartementengbouw. Hier worden twee ondergrondse containers voor restafval gerealiseerd, evenals een verzamelbak voor GFT-afval. Tenslotte wordt ook een verzamelpaal voor PMD-zakken aangelegd. De bewoners krijgen daarnaast ook de mogelijkheid hun spullen te ruilen, dit om onnodig afval te voorkomen.

6.14.3 Conclusie

Het aspect Afvalverzameling en afvalpreventie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden

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

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

Voor het voorgenomen initiatief zijn er geen beperkingengebieden naar voren gekomen. Een extra onderzoek is daarom ook niet nodig.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 *Economische uitvoerbaarheid*

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

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

8.1.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een initiatiefnemer. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer 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 het initiatief is hiermee voldoende aangetoond.

8.1.3 Nadeelcompensatie

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

8.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

8.2.1 Participatie

Voor het onderwerp participatie wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

8.2.2 Advies en instemming

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om zichzelf als adviseur aan te wijzen met recht van instemming. Indien gebruik wordt gemaakt van het advies-/ instemmingsrecht bedraagt de beslistermijn 12 i.p.v. 8 weken. De gemeenteraad van Doetinchem heeft op 26 oktober 2023 besloten zichzelf als adviseur aan te wijzen voor een wijziging van het omgevingsplan.

- a. (bouw)plannen voor het realiseren van grootschalige energieopwekking op land, waarbij de energieopwekking niet voor eigen gebruik is (zoals windmolenparken en zonneparken);
- b. (bouw)plannen die niet passen binnen een door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk beleidskader en voor zover de strijdigheid betrekking heeft op de (kaderstellende) doelstelling van dat beleidskader;
- c. (bouw)plannen die – ter beoordeling door het college van burgemeester en wethouders en daarbij ontvangen signalen vanuit de raad meewegend – een politiek bestuurlijk gevoelig karakter hebben door de aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving die ze hebben of kunnen hebben.

In voorliggend geval is geen sprake van de situaties onder a, b of c. Het initiatief past

binnen de door de raad vastgestelde beleidskaders en heeft geen politiek bestuurlijk gevoelig karakter. Om die reden is het adviesrecht niet van toepassing.