

**Motivering Evenwichtige toedeling van functies  
aan locaties**

**Laborijnlocatie, Spoorzone Doetinchem**

*Gemeente Doetinchem*

## Inhoud

|       |                                                                  |    |
|-------|------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding.....                                                   | 5  |
| 1.1   | Aanleiding en doel.....                                          | 5  |
| 1.2   | Projectgebied .....                                              | 6  |
| 1.3   | Leeswijzer .....                                                 | 8  |
| 2.    | Beschrijving huidige situatie .....                              | 9  |
| 3.    | Voorgenomen ontwikkeling .....                                   | 11 |
| 3.1   | Wat houdt de ontwikkeling in? .....                              | 11 |
| 3.1.1 | Laborijn .....                                                   | 11 |
| 3.1.2 | Overige gronden .....                                            | 12 |
| 3.1.3 | Nieuwe juridisch-planologische mogelijkheden .....               | 13 |
| 3.1.4 | Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke kwaliteit .....       | 14 |
| 3.2   | Strijdigheid geldend omgevingsplan.....                          | 15 |
| 3.2.1 | Geldende planregeling .....                                      | 15 |
| 3.2.2 | Strijdigheid .....                                               | 15 |
| 3.3   | Medewerking opheffen strijdigheid .....                          | 16 |
| 3.4   | Conclusie .....                                                  | 16 |
| 4.    | Voorbereiding en participatie.....                               | 17 |
| 4.1   | Participatie omgeving .....                                      | 17 |
| 5.    | Beleid en regelgeving .....                                      | 18 |
| 5.1   | Rijksbeleid en Rijksregels.....                                  | 18 |
| 5.1.1 | Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI) .....                    | 18 |
| 5.1.2 | Beleid: Nationale Woon- en Bouwagenda .....                      | 19 |
| 5.1.3 | Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's) .....                     | 19 |
| 5.1.4 | Conclusie rijksbeleid.....                                       | 20 |
| 5.2   | Provinciaal beleid en provinciale regels .....                   | 20 |
| 5.2.1 | Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland .....                     | 20 |
| 5.2.2 | Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland .....          | 21 |
| 5.2.3 | Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels .....         | 22 |
| 5.3   | Regionaal beleid .....                                           | 22 |
| 5.3.1 | Regionale structuurvisie Achterhoek 2012.....                    | 22 |
| 5.3.2 | Regionale Woonagenda 2023-2030.....                              | 24 |
| 5.3.3 | Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2024-2028 .....      | 26 |
| 5.3.4 | Conclusie regionaal beleid .....                                 | 26 |
| 5.4   | Beleid waterschap .....                                          | 27 |
| 5.4.1 | Waterschapsverordening .....                                     | 27 |
| 5.4.2 | Waterbeheerprogramma 2022-2027 .....                             | 27 |
| 5.4.3 | Overig relevant beleid waterschap .....                          | 28 |
| 5.4.4 | Conclusie beleid waterschap .....                                | 29 |
| 5.5   | Gemeentelijk beleid.....                                         | 29 |
| 5.5.1 | Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek ..... | 29 |
| 5.5.2 | Structuurschets Spoorzone Doetinchem .....                       | 30 |
| 5.5.3 | Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 .....                    | 31 |
| 5.5.4 | Doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023 ..... | 33 |
| 5.5.5 | Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020.....                       | 34 |
| 5.5.6 | Inspiratiebundel Omgevingskwaliteit Doetinchem .....             | 34 |
| 5.5.7 | Doetinchem Natuurlijk Duurzaam .....                             | 35 |
| 5.5.8 | Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem .....                       | 35 |
| 5.5.9 | Bomenverordening gemeente Doetinchem 2024 .....                  | 36 |

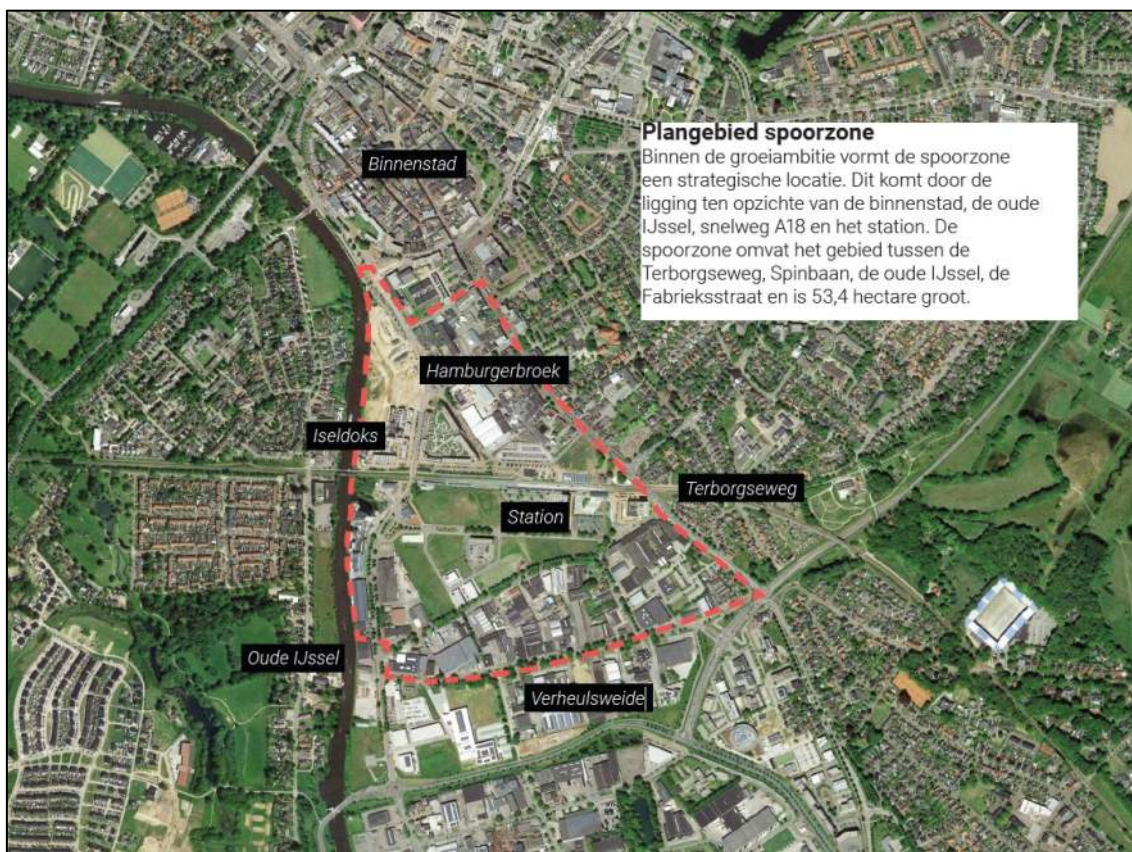
|        |                                                    |    |
|--------|----------------------------------------------------|----|
| 5.5.10 | Groenstructuurplan Doetinchem 2017 .....           | 37 |
| 5.5.11 | Mobiliteitsplan, parkeervisie en parkeernota ..... | 37 |
| 5.5.12 | Relevante programma's .....                        | 39 |
| 5.5.13 | Maatschappelijke behoefte .....                    | 39 |
| 5.5.14 | Conclusie gemeentelijk beleid .....                | 39 |
| 5.6    | Omgevingswaarden .....                             | 39 |
| 6.     | Omgevingsaspecten .....                            | 40 |
| 6.1    | Geluid .....                                       | 40 |
| 6.1.1  | (Wettelijk) kader .....                            | 40 |
| 6.1.2  | Onderzoek .....                                    | 41 |
| 6.1.3  | Conclusie .....                                    | 43 |
| 6.2    | Luchtkwaliteit .....                               | 43 |
| 6.2.1  | (Wettelijk) kader .....                            | 43 |
| 6.2.2  | Onderzoek .....                                    | 44 |
| 6.2.3  | Conclusie .....                                    | 44 |
| 6.3    | Geur .....                                         | 44 |
| 6.3.1  | (Wettelijk) kader .....                            | 44 |
| 6.3.2  | Onderzoek .....                                    | 45 |
| 6.3.3  | Conclusie .....                                    | 45 |
| 6.4    | Trillingen .....                                   | 45 |
| 6.4.1  | (Wettelijk) kader .....                            | 45 |
| 6.4.2  | Onderzoek .....                                    | 45 |
| 6.4.3  | Conclusie .....                                    | 46 |
| 6.5    | Bodemkwaliteit .....                               | 46 |
| 6.5.1  | (Wettelijk) kader .....                            | 46 |
| 6.5.2  | Onderzoek .....                                    | 46 |
| 6.5.3  | Conclusie .....                                    | 47 |
| 6.6    | Mobiliteit en parkeren .....                       | 47 |
| 6.6.1  | (Wettelijk) kader .....                            | 47 |
| 6.6.2  | Onderzoek .....                                    | 47 |
| 6.6.3  | Conclusie .....                                    | 48 |
| 6.7    | Omgevingsveiligheid .....                          | 48 |
| 6.7.1  | (Wettelijk) kader .....                            | 48 |
| 6.7.2  | Onderzoek .....                                    | 49 |
| 6.7.3  | Conclusie .....                                    | 50 |
| 6.8    | Natuur .....                                       | 50 |
| 6.8.1  | (Wettelijk) kader .....                            | 50 |
| 6.8.2  | Onderzoek .....                                    | 51 |
| 6.8.3  | Conclusie .....                                    | 52 |
| 6.9    | Cultureel erfgoed .....                            | 52 |
| 6.9.1  | (Wettelijk) kader .....                            | 53 |
| 6.9.2  | Onderzoek .....                                    | 53 |
| 6.9.3  | Conclusie .....                                    | 56 |
| 6.10   | Duurzaamheid .....                                 | 56 |
| 6.10.1 | (Wettelijk) kader .....                            | 56 |
| 6.10.2 | Onderzoek energietransitie en circulariteit .....  | 57 |
| 6.10.3 | Onderzoek klimaatadaptatie en water .....          | 57 |
| 6.10.4 | Conclusie .....                                    | 59 |
| 6.11   | M.e.r.-beoordeling .....                           | 59 |
| 6.11.1 | (Wettelijk) kader .....                            | 59 |
| 6.11.2 | Onderzoek .....                                    | 60 |
| 6.11.3 | Conclusie .....                                    | 60 |
| 6.12   | Ladder voor duurzame verstedelijking .....         | 60 |

|        |                                          |    |
|--------|------------------------------------------|----|
| 6.12.1 | (Wettelijk) kader .....                  | 60 |
| 6.12.2 | Onderzoek .....                          | 61 |
| 6.12.3 | Conclusie .....                          | 62 |
| 6.13   | Milieubelastende activiteiten.....       | 63 |
| 6.13.1 | (Wettelijk) kader .....                  | 63 |
| 6.13.2 | Onderzoek .....                          | 63 |
| 6.13.3 | Conclusie .....                          | 64 |
| 6.14   | Gezondheid .....                         | 64 |
| 6.14.1 | (Wettelijk) kader .....                  | 64 |
| 6.14.2 | Onderzoek .....                          | 64 |
| 6.14.3 | Conclusie .....                          | 68 |
| 7.     | Beperkingengebieden .....                | 69 |
| 8.     | Uitvoerbaarheid .....                    | 70 |
| 8.1    | Economische uitvoerbaarheid.....         | 70 |
| 8.1.1  | Financieel economische haalbaarheid..... | 70 |
| 8.1.2  | Kostenverhaal.....                       | 70 |
| 8.1.3  | Nadeelcompensatie.....                   | 71 |
| 8.2    | Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....    | 71 |
| 8.2.1  | Participatie.....                        | 71 |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

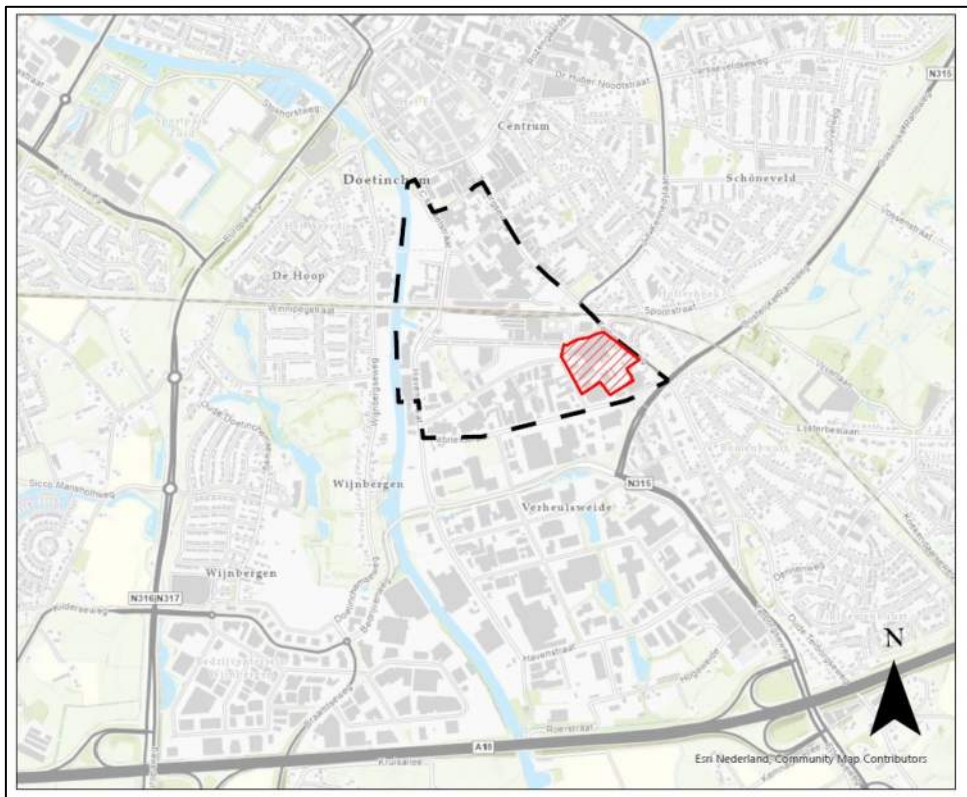
Doetinchem wil zich versterken als levendige en aantrekkelijke centrumgemeente. Dit doen we door te groeien in kwaliteit met als stip op de horizon 70.000 inwoners in 2036. Een project dat hier in belangrijke mate aan bijdraagt is de Spoorzone. Dit gebied rondom het treinstation van Doetinchem wordt gezien als strategische locatie voor grote nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De Spoorzone is de plek waar wonen, werken, leren, verblijven en overstappen gecombineerd kunnen worden.



Plangebied Spoorzone

Op 21 december 2023 heeft de gemeenteraad unaniem het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem vastgesteld. Op basis van dit beleidskader kunnen nieuwe projecten uitgevoerd worden.

De Spoorzone is opgedeeld in deelgebieden. Het Stationskwartier is een belangrijk deelgebied. Dit deelgebied omvat de gronden met name direct rondom station Doetinchem. De Laborijnlocatie maakt hier ook deel van uit. Deze is gelegen in het zuidoosten van het plangebied van de Spoorzone.



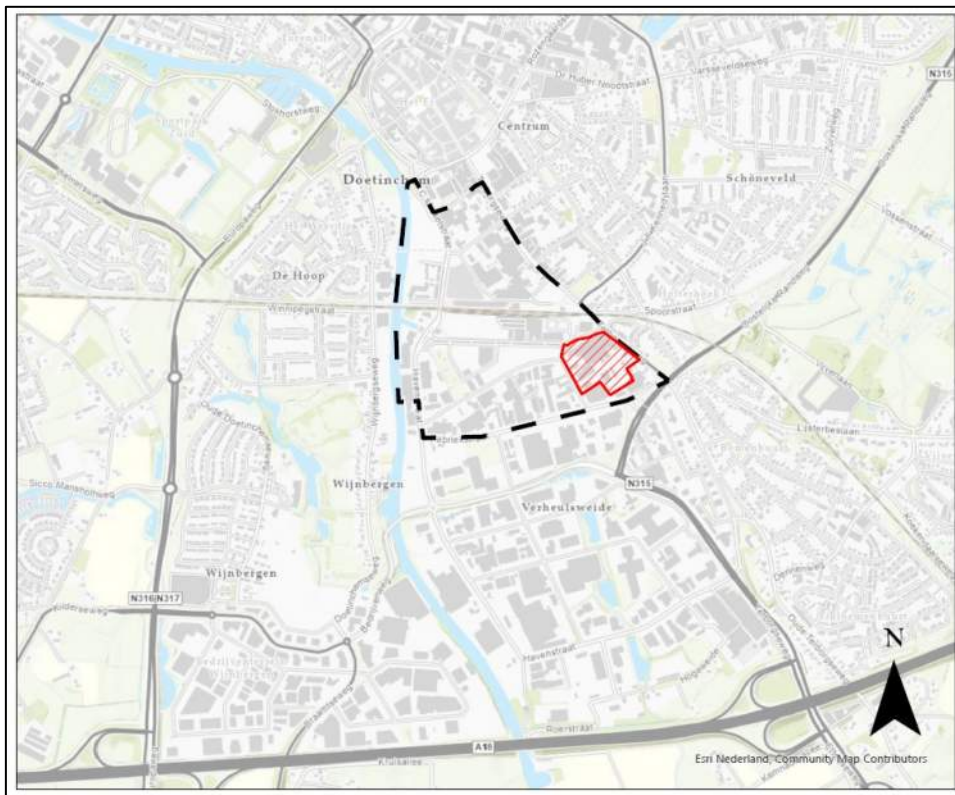
*Ligging van het plangebied Laborijnlocatie binnen de Spoorzone.*

Het doel is om de Laborijnlocatie te (her)ontwikkelen tot een hoog stedelijk gemengd woon- en werkgebied. Dit is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het Omgevingsplan gemeente Doetinchem en daarom is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Een van de belangrijke uitgangspunten is het onderbouwen waarom het plan voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (hierna: ETFAL). Dit document voorziet in die onderbouwing.

## **1.2 Projectgebied**

Het plangebied van de Laborijnlocatie ligt in Doetinchem ten zuiden van het treinstation. Het wordt begrensd ten oosten door de Terborgseweg, ten noorden en westen door de Ambachtstraat en ten zuiden door de Fabriekstraat. In onderstaande afbeeldingen zijn de globale ligging ten opzichte van het centrum en de A18 weergegeven, waarbij met omlijning ook de ligging van het plangebied binnen de Spoorzone wordt geduid. Verder is meer ingezoomd voor de weergave van een meer gedetailleerde begrenzing van het plangebied.





*Ligging Laborijnlocatie in Spoorzone en t.o.v. centrum en A18*



*Begrenzing plangebied Laborijnlocatie*

### ***1.3 Leeswijzer***

Na deze inleiding vormen de hoofdstukken de motivering van de omgevingsplanwijziging (ETFAL). Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In de laatste hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

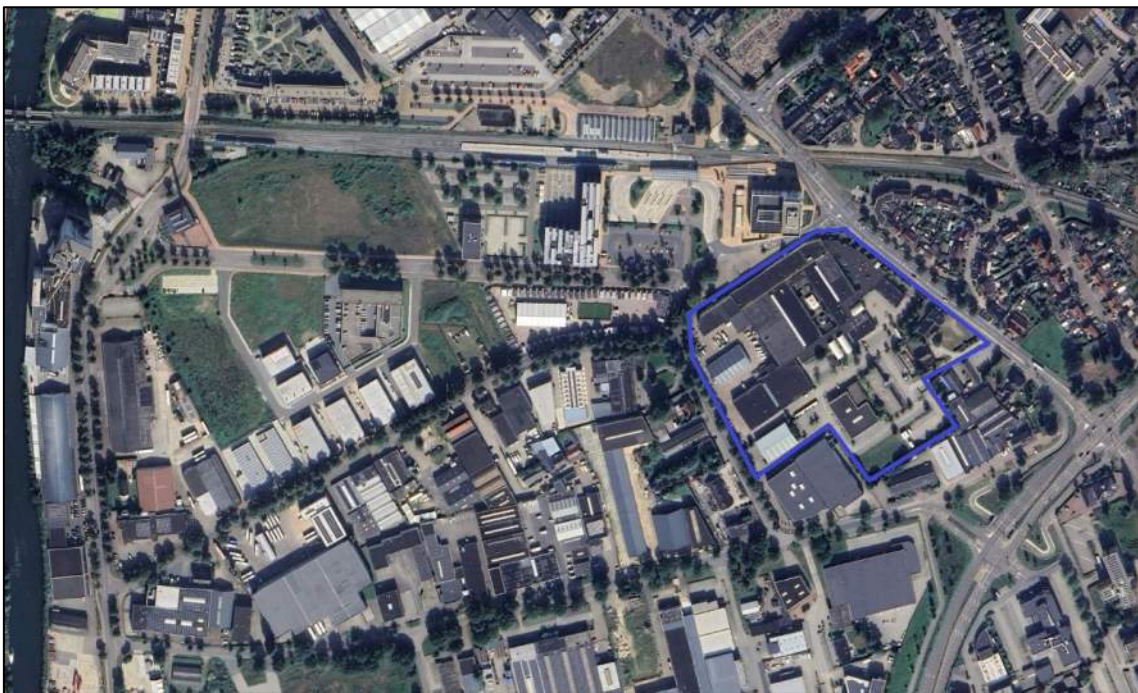


## 2. Beschrijving huidige situatie

Het plangebied van de Laborijnlocatie ligt in Doetinchem ten zuiden van het treinstation. Het wordt begrensd ten oosten door de Terborgseweg, ten noorden en westen door de Ambachtstraat en ten zuiden door de Fabriekstraat. Het ligt aan de rand van bedrijventerrein Verheulswede (maakt er officieel geen deel van uit). Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 41.000 m<sup>2</sup>.

Het plangebied wordt grotendeels beslagen door de huidige bebouwing van bedrijf Laborijn. Verder is er bestaande bebouwing aanwezig in de vorm van een oude woning omgevormd tot bedrijfspand aan de Terborgseweg 108. Tot slot zijn er nog wat ongebruikte gronden die deel uit maken van het gebied.

Het gebied heeft de uitstraling van een bedrijventerrein. Nu de gemeente de wens heeft uitgesproken om in de Spoorzone een hoogstedelijk gebied met gemengde functies te realiseren, is een ruimtelijke ingreep in het plangebied wenselijk.



*Luchtfoto met blauw omlijnd begrenzing plangebied Laborijnlocatie*



*Luchtfoto ingezoomd op plangebied*

## 3. Voorgenomen ontwikkeling

### 3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

Zoals aangegeven maakt de ontwikkeling Laborijnlocatie deel uit van de grotere visie voor de Spoorzone. De Spoorzone, en zo ook het deelgebied Laborijnlocatie, wordt ontwikkeld als hoogstedelijk gebied waarin ruimte komt voor wonen en werken, gemengd met commerciële, maatschappelijke en culturele voorzieningen en functies.

Binnen de Laborijnlocatie wordt vooral ruimte voorzien voor wonen, werken (o.a. bestaand bedrijf Laborijn) en infrastructuur (parkeervoorziening). Deze delen van de ontwikkeling worden hier kort toegelicht.

#### 3.1.1 Laborijn

Momenteel wordt het plangebied voornamelijk beslagen door de bestaande bebouwing van bedrijf Laborijn. Laborijn is een sociaal werk- en ontwikkelbedrijf. Op 26 februari 2025 heeft het bedrijf een vergunning verkregen voor de nieuwbouw van een kantoor met productieruimten en magazijn. In voorliggende omgevingsplanwijziging wordt deze vergunning verwerkt. Voor de (omgevings)aspecten zoals die in hoofdstukken 5 en 6 worden behandeld, betekent dit dat de nieuwbouw van Laborijn buiten beschouwing kan blijven. Hiervoor is immers reeds een vergunning verleend, waarbij deze zaken getoetst zijn. Hierbij gaat het om stikstof (AERIUS-berekening aanleg en gebruik), quickscan en aanvullend onderzoek ecologie, archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, en ontplofbare oorlogsresten. Slechts de resultaten van deze onderzoeken worden verwerkt in de planregels, voor zover deze daarin verwerkt moeten worden.



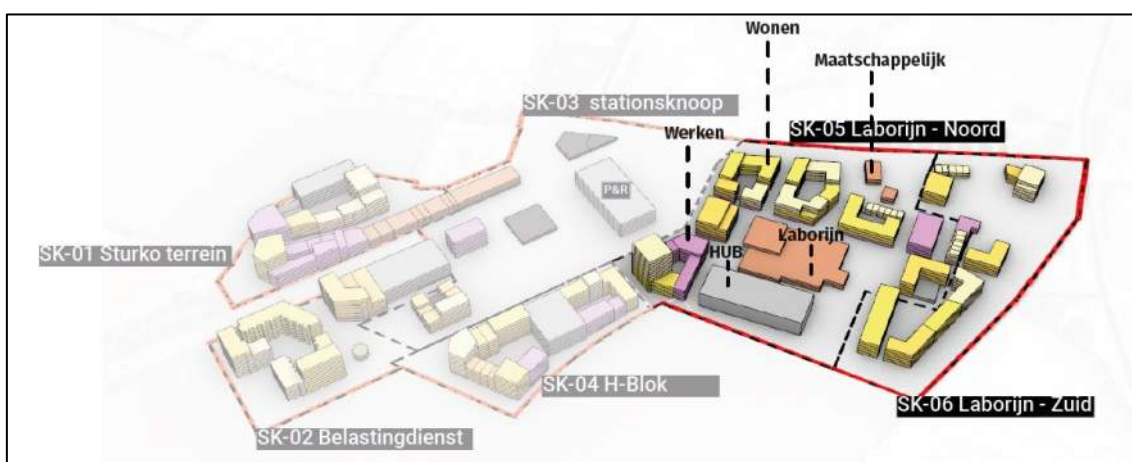
Nieuwbouw Laborijn



### 3.1.2 Overige gronden

De nieuwbouw van Laborijn beslaat in vergelijking met de huidige situatie een veel kleiner deel van het plangebied. Hiermee komt er derhalve ruimte vrij in het plangebied. De gemeente wil hier een deel van het programma van de Spoorzone laten landen. Deze gronden komen in eigendom van de gemeente. Het doel is om hier wonen en werken mogelijk te maken, gemengd met commerciële, maatschappelijke en culturele functies.

Deze invulling is in grote lijnen geschetst om aan te tonen dat het gewenste programma ook daadwerkelijk past op deze locatie. Vooruitlopend op concrete bouwplannen is met diezelfde reden ook een voorbeeld gegeven van een inrichtingsplan van de openbare ruimte.



Grofmazige invulling Laborijnlocatie (SK-05 Laborijn-Noord)



Ruimtegebruik en programma Laborijnlocatie



*Inrichtingsplan Laborijnlocatie (incl. Laborijn-Zuid)*

### 3.1.3 Nieuwe juridisch-planologische mogelijkheden

In de invulling kan een aantal functies duidelijk worden onderscheiden. Zo is het bedrijf Laborijn weergegeven, wordt er ten westen van Laborijn een parkeergarage mogelijk gemaakt en is de overige ruimte beschikbaar voor gebouwen waarin een mix van wonen, werken en overige functies gehuisvest kan worden.

Gezien er, met uitzondering van de nieuwbouw van Laborijn en de toekomstige parkeergarage, nog veel onzeker is in het plangebied, kan er niet met zekerheid aangegeven worden welke functies exact waar tot stand komen. Daarom wordt beoogd alle nodige functies mogelijk te maken op de locaties waar de gebouwen geprojecteerd zijn. Dit houdt in dat er met een bouwvlak, inclusief maatgeving zoals bouwhoogte, wordt aangegeven waar gebouwd mag worden. Verder wordt er op een bouwvlak aangeduid dat zowel wonen, werken als bepaalde voorzieningen zijn toegestaan. Op deze manier kan het uitgangspunt behaald worden, namelijk een hoogstedelijk gebied waarin ruimte komt voor wonen en werken, gemengd met commerciële, maatschappelijke en culturele voorzieningen en functies.

Hieraan gekoppeld is natuurlijk het aantal woningen. Gelet op de flexibiliteit die met de nieuwe planregels wordt voorzien, wordt hier uitgegaan van het maximaal planologisch haalbare in het gebied. Dat wil zeggen: wanneer er geen andere invulling komt dan wonen, dan zouden er 472 woningen in het gebied kunnen passen. Daarom wordt het maximum aantal woningen op 472 gesteld. In de praktijk wordt er een mix per gebouw gerealiseerd. Hierdoor wordt naar verwachting het maximum aantal woningen niet



gerealiseerd. Daarvoor in de plaats krijgen dan andere functies en voorzieningen een plek. De nieuwe planregels dienen deze mate van flexibiliteit mogelijk te maken.

Er wordt ook enige mate van flexibiliteit geboden voor de exacte bouwhoogte en omvang van de gebouwen. Zoals uit de afbeeldingen in paragraaf 3.1.2 is op te maken, wordt voorzien in hoogbouw tot circa 8 lagen, met één accent in de noordwestelijke hoek van circa 12 lagen. De gebouwen worden in verschillende hoogten uitgevoerd, waardoor de daklijn en hoogten doorbroken worden. Nu nog geen concrete bouwplannen voorhanden zijn en er flexibiliteit met de regeling moet worden geboden, wordt daarom slechts één maximale bouwhoogte per bouwvlak geregeld. Met behulp van de kwalitatieve toetsingskaders, waaronder de commissie voor omgevingskwaliteit en het feit dat de gemeente de gronden in eigendom krijgt en daarmee voorwaarden kan verbinden aan opdrachtverlening bij ontwikkelende partijen, wordt voldoende geborgd dat er divers in hoogten wordt gebouwd.

Om de gewenste flexibiliteit te combineren met waarborging van ruimtelijke kwaliteit, wordt in het omgevingsplan een gebod opgenomen dat nieuwe bouwinitiatieven binnen het plangebied moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uit zal maken van het masterplan (gebiedsprogramma). Op deze wijze wordt verzekerd dat toekomstige bouwplannen bijdragen aan de beoogde stedelijke kwaliteit en de samenhang binnen de Spoorzone.

#### **3.1.4 Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke kwaliteit**

De Laborijnlocatie vormt een schakel tussen het Stationskwartier en het aangrenzende bedrijventerrein Verheulsweide. De beoogde transformatie draagt bij aan een geleidelijke overgang van een werkgebied naar een hoogstedelijk gemengd milieu.

De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op drie ontwerpprincipes:

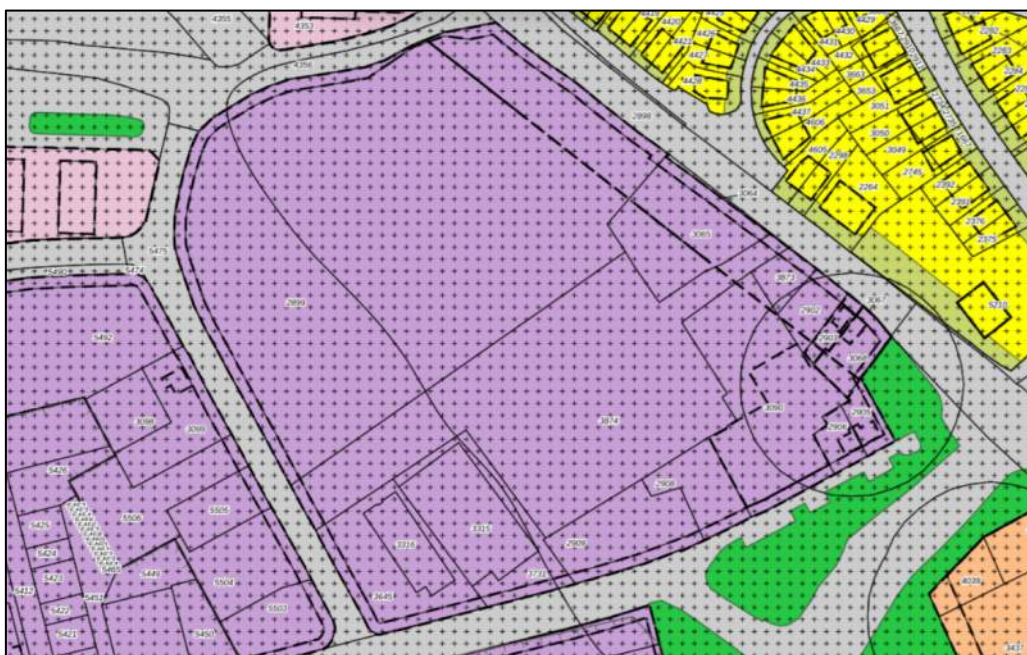
- Oriëntatie en zichtlijnen: De bebouwing is georiënteerd op de Terborgseweg en het spoor, waarmee de entree van de Spoorzone wordt gemarkeerd.
- Hoogteaccenten: Het hoogteaccent (maximaal circa 12 bouwlagen) is bewust gepositioneerd aan de noordwestzijde, nabij het station, als stedelijke markering. Naar de zuid- en oostzijde neemt de bouwhoogte trapsgewijs af tot circa 5 à 8 lagen.
- Groene verbindingen: De inrichting voorziet in doorlopende groene structuren richting het station en de Terborgseweg, waarmee klimaatadaptatie, verblijfskwaliteit en biodiversiteit worden versterkt.

Met deze uitgangspunten wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd en wordt aangesloten bij de Structuurschets Spoorzone Doetinchem. De nadere uitwerking volgt in het stedenbouwkundig masterplan, die als toetsingskader zal dienen bij toekomstige vergunningsaanvragen.

## 3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

### 3.2.1 Geldende planregeling

Voor het projectgebied geldt het (tijdelijk deel van het) 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem', met daarin de regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Hieronder is een uitsnede van de vigerende plankaart gegeven.



*Weergave huidige situatie planregels*

Op basis van het Omgevingsplan is de locatie van het projectgebied aangewezen met de functie 'Bedrijventerrein', verder aangeduid met 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Aan de zijde van de Terborgseweg is een strook aangeduid met 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Op nagenoeg het gehele plangebied is een bouwvlak aanwezig. Hiervoor gelden de verdere aanduidingen 'maximum bebouwingspercentage: 80%', 'maximum goothoogte: 10 m', en 'maximum bouwhoogte: 10 m'. Het gehele gebied kent ook de gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'.

Tot slot liggen er twee archeologische dubbelbestemmingen op het gebied. Voor het grootste deel 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. Aan de westkant (zijde Ambachtstraat) ligt een significante strook 'Waarde – Archeologische verwachting 6'.

### 3.2.2 Strijdigheid

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een gemengd wonen en werken gebied. Nu de huidige planregels alleen voorzien in de mogelijke huisvesting van bedrijven, is de ontwikkeling niet passend. In de huidige planregels is geen mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van woningen, maatschappelijke functies, of commerciële voorzieningen zoals bijvoorbeeld detailhandel.

### **3.3 Medewerking opheffen strijdigheid**

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een nieuw planologisch kader op te stellen. Dit nieuwe kader maakt de verscheidene nieuwe activiteiten mogelijk.

Voor de gewenste ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan vereist. De wijziging van het omgevingsplan bevat een onderbouwing waarom er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) en een juridisch deel waarin de regels zijn opgenomen. Voorliggend document voorziet in de benodigde motivering inzake de ETFAL.

### **3.4 Conclusie**

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

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

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken dient in de regels het volgende te worden opgenomen:

- Bij gebouwen vanaf 30 meter hoogte geldt een onderzoeksverplichting ten aanzien van onder andere windhinder;
- Voor het plangebied geldt een gebod tot waterberging van 80 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

## 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

Participatie heeft plaatsgevonden in het kader van het grotere project de Spoorzone. Het project heeft vorm gekregen in het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem (21 december 2023). Deze structuurschets is tot stand gekomen op basis van vele gesprekken met inwoners, ondernemers, stakeholders en andere betrokkenen.

Mensen konden hun ideeën voor het gebied delen in de gebiedsvisies ten behoeve van de Omgevingswet. Vervolgens is dit voor de Spoorzone gezamenlijk verder uitgewerkt. De visie van de Spoorzone maakt dan ook deel uit van de omgevingsvisie voor heel Doetinchem, die vanuit de Omgevingswet is opgesteld.

Op verschillende momenten is de gemeente in gesprek geweest met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Zo kwam de gemeente in november 2022 voor het eerst met bewoners en ondernemers uit het gebied bij elkaar in een gebiedscafé. Ondertussen hebben er 6 gebiedscafés plaatsgevonden, ieder met een specifiek doel. Een samenvatting van de gebiedscafés is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze motivering.

Om alles in goede banen te (blijven) leiden is een projectplan communicatie, participatie en marketing opgesteld. Het project Spoorzone kent namelijk verschillende deelprojecten, doelen en stakeholders; die ook nog eens elk een verschillend tempo volgen. Het projectplan houdt hier regie op door duidelijke voorwaarden, doelen en hulpmiddelen te bieden. Zo kunnen communicatie en participatie helpen om de doelen van de Spoorzone te realiseren. Het projectplan is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze motivering.

Het participatieproces voor de Laborijnlocatie is daarmee zorgvuldig en transparant is ingericht. De opbrengsten hebben direct invloed gehad op de inhoudelijke keuzes in het plan, waardoor aantoonbaar sprake is van betrokkenheid van de omgeving. Hiermee voldoet het participatieproces aan de uitgangspunten van artikel 16.55 van de Omgevingswet



## 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 aan beleid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het planologisch mogelijk maken van een gemengd gebied waarin maximaal 472 woningen zijn toegestaan. In de meeste stedelijke regio's is een grote behoefte aan nieuwe woningen binnen de bestaande stadsgrenzen en dit geldt ook voor Doetinchem. De beoogde ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte binnen stedelijke gebied door nieuwe woningen te realiseren. Verder voorziet het ook in andere behoeften door de realisatie van (bijbehorende) voorzieningen. Ook andere (maatschappelijke) opgaven worden hierbij in ogenschouw genomen, zoals klimaatadaptatie en duurzaamheid. In deze motivering komen deze punten nog aan bod in hoofdstuk 6.

### 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 aan het beleid

Voor voorliggende ontwikkeling geldt dat er planologisch maximaal 472 woningen mogelijk worden gemaakt. Dit draagt bij aan de opgave om de komende jaren nieuwe woningen te realiseren in Nederland. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de uitgangspunten van de Nationale Woon- en bouwagenda.

### 5.1.3 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het 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.

Ten aanzien van dit project is de instructieregel Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl) van toepassing. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten.

#### **5.1.4 Conclusie rijksbeleid**

Het wijzigingsbesluit past binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van het Rijk.

## ***5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels***

### **5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

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

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

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

#### ***Themakaarten***

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

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

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

### *Uitvoering beleid*

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

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

### **Toetsing aan beleid**

#### Themakaarten visie

De themakaarten bij de visie zijn voor het plangebied bekeken. Met uitzondering van de themakaart ruimtelijk beleid, zijn er geen aspecten die betrekking hebben op het plangebied. Voor de themakaart ruimtelijk beleid geldt dat het plangebied is gelegen in een 'windenergie aandachtsgebied'. De ontwikkeling maakt echter geen windenergie mogelijk. Verdere toetsing op dit punt is daarom niet noodzakelijk.

Naast de themakaarten zijn een aantal andere uitgangspunten uit de visie relevant.

#### Passend woonaanbod

Voorliggend plan betreft de het realiseren van woningen in Doetinchem. Het voornemen is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals beschreven in paragraaf 6.12.

#### Aardgasloos, klimaatneutraal en circulair bouwen

Het plan wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving, en de gebouwen zullen uiteindelijk gebouwd worden volgens de dan geldende normen, zie ook paragraaf 6.13 Duurzaamheid.

#### Kwaliteit van de woon- en leefomgeving

Het plan sluit aan bij het streven naar het waarborgen van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, en bij het behoud van vitale steden en dorpen, zoals beschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

#### Conclusie

De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland.

## **5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland**

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);

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

#### **Toetsing aan beleid**

Ten aanzien van dit project zijn de volgende instructieregels relevant:

Artikel 5.34 (beschermen landschap Gelderse streken: Achterhoek). Aan deze regel wordt getoetst in paragraaf 6.9 cultureel erfgoed.

Daarnaast zijn de regels in paragraaf 5.7.1. Woonlocaties en recreatiewoningen relevant. Specifiek geldt voor deze ontwikkeling artikel 5.62 t/m 5.64. Hieraan wordt getoetst in paragraaf 5.3.2 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

De instructieregels voor werklocaties (paragraaf 5.7.2) zijn van toepassing. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling past binnen het vastgestelde regionaal programma werklocaties. Dit wordt getoetst in paragraaf 5.3.3 Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2024-2028.

Voor de ontwikkeling zijn de instructieregels met betrekking tot klimaatadaptatie van toepassing (artikelen 5.84 en 5.85). Aan deze regels wordt getoetst in paragraaf 6.10 duurzaamheid.

#### **5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels**

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

### ***5.3 Regionaal beleid***

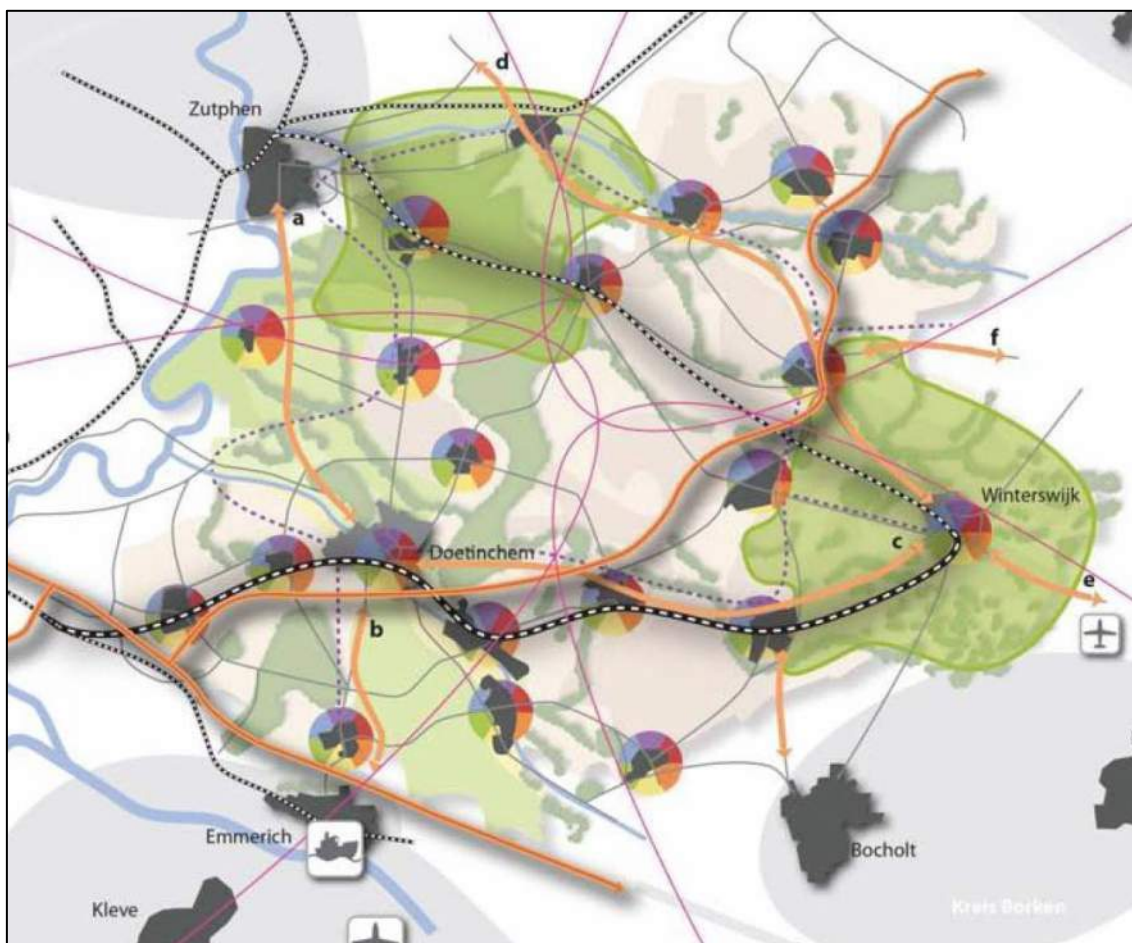
#### **5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012**

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

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

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





Visiekaart Achterhoek

### Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Bovenstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

**Landschap:** De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijke identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen. De 'landschapstypekaart' (bijlage 5 van de structuurvisie) geeft het regionale kader weer. De aanbevelingen met betrekking tot lokale wijze van inpassing staan hier ook verder beschreven.

**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, Uft /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 aan beleid**

Het project is gelegen in stedelijk gebied en niet in een aangewezen landschapszone. Dit thema is daarom niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Op basis van deze visie worden geen maatregelen getroffen in of nabij het plangebied op het gebied van infrastructuur. Derhalve is dit thema niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Het plan maakt geen nieuwe voorzieningen mogelijk, maar woningen. Derhalve is nadere toetsing niet noodzakelijk. Daarnaast heeft geen van de overige speerpunten heeft een relatie met het planvoornemen.

### **5.3.2 Regionale Woonagenda 2023-2030**

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

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

#### **Toetsing aan beleid**

De ontwikkeling maakt een gemengd gebied mogelijk waarbij een duidelijke nadruk ligt op wonen. De maximaal mogelijke invulling van het gebied wordt 472 woningen. Zoals echter ook in paragraaf 3.1.3 is aangegeven, wordt flexibiliteit geboden ten opzichte van andere functies. De daadwerkelijke realisatie zal daarmee naar verwachting lager liggen. Er wordt immers ruimte gebruikt voor functies als bedrijven, maatschappelijk, commercieel en cultuur.

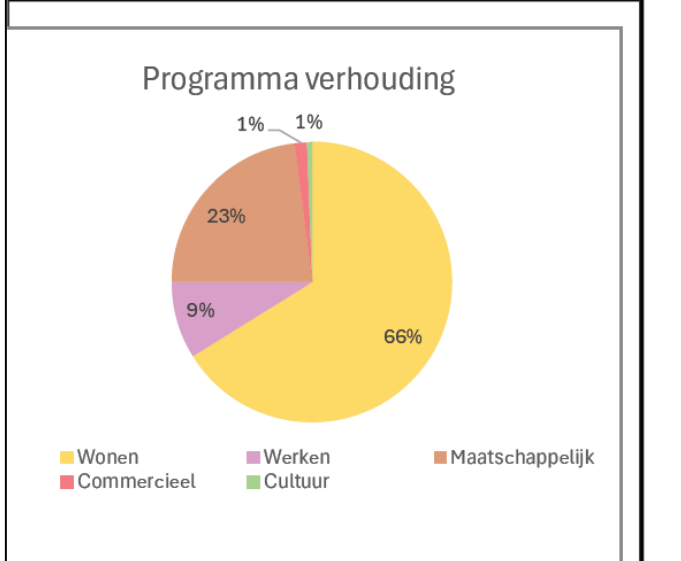
Desalniettemin is een voorlopige programmering gemaakt waarmee het plan verder ontwikkeld kan worden. Hierin is rekening gehouden met de verdeling van minimaal 28% sociale huur en 32% betaalbare koop (restant is 40% vrij in te vullen). In de voorlopige

programmering is een mogelijke inpassing geschetst. Het plan biedt ruimte voor maximaal 45% goedkoop, 35% middelduur, 20% duur (gebaseerd op in totaal 407 van de 472 woningen in verband met de realisatie van andere functies en voorzieningen). Onder goedkoop wordt o.a. sociale huur en betaalbare koop bedoeld zoals gebruikt in de Regionale Woonagenda. De gegevens die als uitgangspunt zijn genomen zijn hieronder opgenomen.

Borging van de doelstellingen uit de Regionale Woonagenda gebeurt doordat de gemeente de gronden in eigendom krijgt. Daarmee kan zij bepalen dat voldaan moet worden aan de Regionale Woonagenda 2023-2030 bij gunning van een ontwikkeling. Daarmee is niet alleen de beoogde verdeling geschetst, maar kan deze ook worden afgedwongen. De doelstellingen van de Regionale Woonagenda zijn daarmee verzekerd in de ontwikkeling.

| Wonen gecombineerd       | Doel     | Percentage |
|--------------------------|----------|------------|
| <b>Totaal alle wonen</b> | ingepast |            |
| Goedkoop totaal          | 28%      | <b>45%</b> |
| Midden totaal            | 39%      | <b>35%</b> |
| Duur totaal              | 33%      | <b>20%</b> |

| Programma                |     |               |
|--------------------------|-----|---------------|
| <b>Totaal programma</b>  |     | <b>53.928</b> |
| Wonen                    | 66% | 35.667        |
| Werken                   | 9%  | 4.786         |
| Maatschappelijk          | 23% | 12.429        |
| Commercieel              | 1%  | 710           |
| Cultuur                  | 1%  | 336           |
| Parkeren* niet in totaal |     | 13.025        |



Indicatief programma Laborijnlocatie

### **5.3.3 Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2024-2028**

In het Regionaal Programma Werklocaties maken de gemeenten in de Achterhoek regionale programmeringsafspraken met als doel te voorzien in een toekomstbestendige bedrijventerreinen-voorraad om vanuit ruimtelijk-economisch perspectief bij te dragen aan een sterke en toekomstbestendige regionale economische structuur.

De afspraken gelden voor de periode 2024 tot en met 2028 en zijn bedoeld om te voorzien in de ruimtebehoefte voor de periode 2023 tot en met 2030, en kijken tevens vooruit naar de periode tot en met 2040. Met ruimtebehoefte wordt bedoeld op zowel de kwantiteit – de omvang van de ruimtebehoefte per werkmilieu in hectare – als de kwalitatieve ruimtebehoefte – de uitstraling en toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen. De afspraken hebben eveneens betrekking op de wijze waarop de gemeenten onderling afstemmen over initiatieven op en ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Voor de transformatie van bedrijventerreinen is afgesproken dat de gemeente een compensatieplan dient op te stellen. In dat plan wordt beschreven op welke locatie vervangende ruimte beschikbaar is of komt.

#### **Toetsing aan beleid**

Voor onderhavige ontwikkeling wordt een deel bedrijventerrein voor bedrijven (tot en met categorie 3.2) gewijzigd naar gemengd gebied. Binnen dat gemengd gebied zijn kleine bedrijven nog mogelijk. Wat betreft mogelijk bruto bedrijfsvloeroppervlakte vindt er een vermindering plaats van de hoeveelheid beschikbare bedrijfsruimte.

Deze vermindering treedt op doordat het bedrijf Laborijn de bedrijfsactiviteiten voortzet in een nieuw gebouw. Hiermee wordt de ruimte vele malen efficiënter ingezet, waardoor dezelfde bedrijvigheid op een kleiner oppervlakte plaats kan vinden. In principe vermindert daardoor de ruimte voor bedrijven niet. Laborijn blijft immers dezelfde activiteiten uitvoeren, maar heeft daar simpelweg minder ruimte voor nodig. Dezelfde hoeveelheid bedrijvigheid blijft dus in stand in het plangebied.

Momenteel onderzoekt de gemeente mogelijkheden voor een uitbreiding van 40 tot 110 ha voor regionale bedrijvigheid voor de korte en lange termijn. Die uitbreiding dient tevens om, eventueel d.m.v. bedrijfsverplaatsingen, te voorzien in de lokale vraag. De ontwikkelingen van de Spoorzone, waarbij relatief lagere categorieën bedrijvigheid ruimte maken voor menging van functies, wordt meegenomen in dit onderzoek. Daarbij wordt rekening gehouden met eventuele noodzaak van het aanvullend mogelijk maken van vervangende ruimte bovenop de uitbreidingsvraag van 40 tot 110 ha ten behoeve van regionale bedrijvigheid.

Op deze manier kan de ontwikkeling voldoen aan de voorwaarden uit het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2024-2028.

### **5.3.4 Conclusie regionaal beleid**

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

## **5.4 Beleid waterschap**

### **5.4.1 Waterschapsverordening**

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

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

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

#### **Toetsing aan beleid**

Ten aanzien van deze ontwikkeling wordt er getoetst aan de relevante regels van de Waterschapsverordening Rijn en IJssel in paragraaf 6.10 Duurzaamheid.

### **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 aan beleid**

Ten aanzien van dit project is met name thema 'Klimaat robuust gebied', 'Veilig gebied' en 'Gezonde leefomgeving' van toepassing. In paragraaf 6.10 Duurzaamheid wordt de ontwikkeling hieraan getoetst.

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

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



In de weging van het waterbelang komen een aantal thema's en vragen aan de orde. De vragenlijst hiervoor kan digitaal doorlopen worden via [Het wateradvies](#).

#### **Toetsing aan beleid**

Voor dit plan is geen digitaal wateradvies doorlopen of aangevraagd. Voor deze ontwikkeling is het namelijk overduidelijk dat er overleg met Waterschap Rijn en IJssel gevoerd dient te worden. Dit contact is gelegd.

Daarnaast zijn er een quickscan water (bijlage 3) en een memo betreffende de hemelwaterberging (bijlage 4) opgesteld. De quickscan en de memo dienen als onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling, en geven een invulling aan voor de toekomstige inrichting voor hemelwater, huishoudelijk afvalwater, grond- en oppervlaktewater. De analyse vormt de basis voor de toekomstige waterhuishouding binnen het plangebied. Uitgangspunten voor dit onderzoek zijn in overleg met het waterschap tot stand gekomen. Het is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

#### **5.4.4 Conclusie beleid waterschap**

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Voor verdere resultaten en uitwerking van de waterhuishouding binnen het plangebied wordt verwezen naar 6.10.4.

### **5.5 Gemeentelijk beleid**

#### **5.5.1 Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek**

##### **Standaardtekst:**

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.

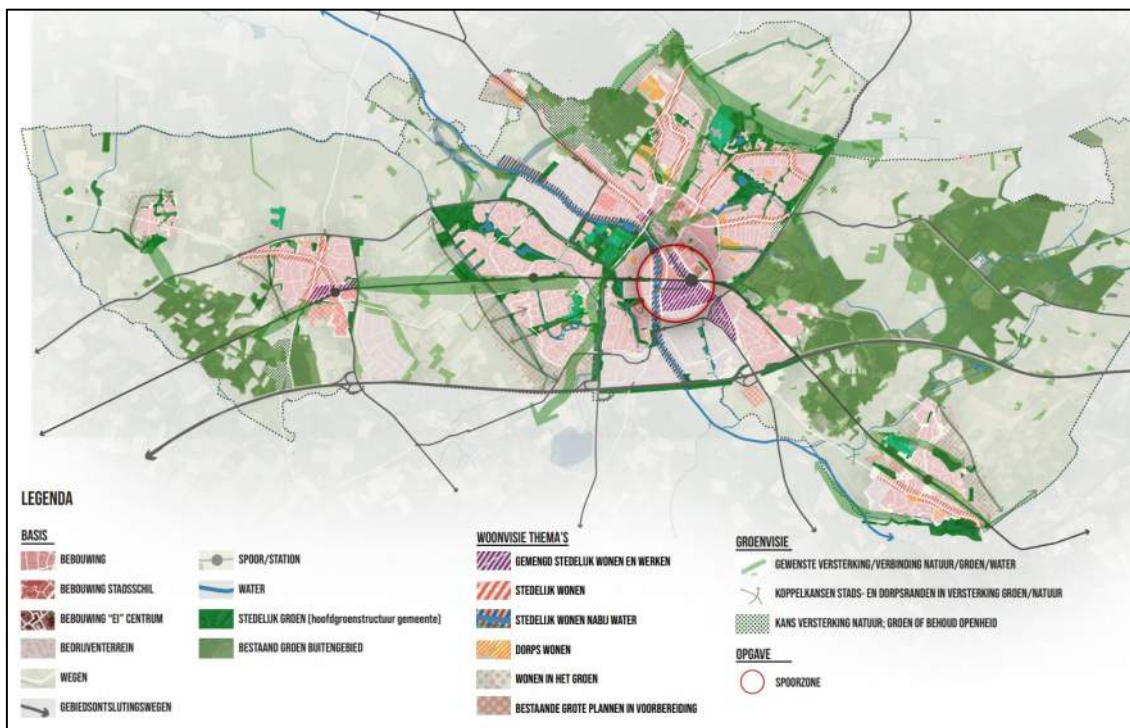
Er spelen grote vraagstukken op het gebied van wonen, werken, landelijk gebied en leefbaarheid. Daarover wordt geschreven in het nieuws, zowel landelijk, provinciaal als lokaal. Die vraagstukken spelen ook bij in Doetinchem. Daarom benoemt de gemeente opgaven die hoge prioriteit hebben en waar als eerst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



Visiekaart omgevingsvisie Doetinchem, met daarin de Spoorzone als opgave en aangeduid als 'gemengd stedelijk wonen en werken' gebied

### Toetsing aan beleid

Ten aanzien van dit project zijn de thema's 'woongemeente voor iedereen', 'werkgemeente met ruimte voor talent en innovatie' en 'mensen en ontmoeten' relevant. De Spoorzone is als specifieke opgave in de omgevingsvisie genoemd. Daarin is aangegeven dat het verder uitgewerkt wordt in een structuurschets (visie). Deze uitwerking heeft reeds plaatsgevonden. In de volgende paragraaf wordt daarom ook daar aan getoetst. Aangegeven kan worden dat voorliggende ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie en de structuurschets.

### 5.5.2 Structuurschets Spoorzone Doetinchem

Op 21 december 2023 heeft de gemeenteraad unaniem het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem vastgesteld. Op basis van dit beleidskader kunnen nieuwe projecten uitgevoerd worden in de Spoorzone. De structuurschets is de verder uitwerking van de opgave in de Spoorzone zoals opgenomen in de omgevingsvisie.

In de schets wordt omschreven hoe een bruisende Spoorzone als toegangspoort van Doetinchem moet gaan werken. Een gebied waarin functies worden gemengd en elkaar versterken. Het visitekaartje van de stad en regio, waar wonen, werken, leren én mobiliteit

op een goede manier samengaan. Dichtbij het trein- en busstation en op loopafstand van het stadscentrum. Een project van de lange adem dat samen met inwoners en bedrijven wordt vormgegeven.

#### **Toetsing aan beleid**

Voorliggende ontwikkeling is een rechtstreekse uitwerking in lijn met de Structuurschets Spoorzone Doetinchem. Het maakt een gebied mogelijk waarin functies worden gemengd ten behoeve van wonen, werken, leren en mobiliteit. Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldaan wordt aan de uitgangspunten van de structuurschets.

### **5.5.3 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.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

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

- 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

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

#### 4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

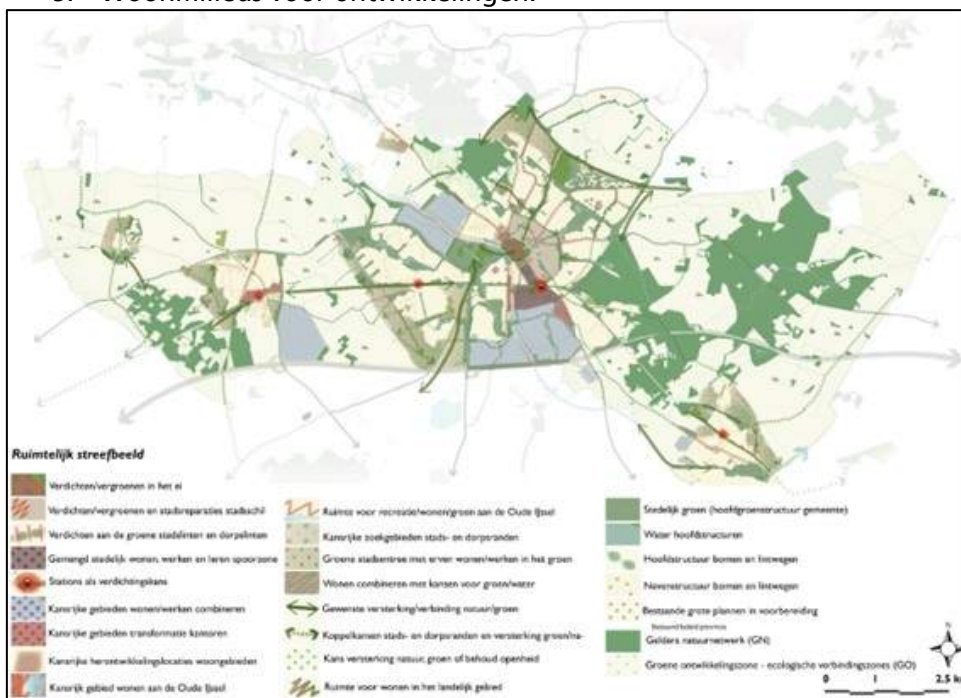
Wonen gaat ook over leefbaarheid, naberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder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

#### **Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.**

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

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

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



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

### **Toetsing aan beleid**

Voorliggend plan voldoet aan de woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036. Zoals ook onderschreven in paragraaf 5.5.2 wordt met het plan een gevarieerd woningaanbod mogelijk gemaakt waarbij voldaan kan worden aan de afspraken uit de Regionale Woonagenda. Dit komt overeen met de gemeentelijke woonvisie.

Het plan wordt gerealiseerd in binnenstedelijk gebied, waardoor sprake is van inbreiding. Dit sluit aan bij de wens uit de visie om voornamelijk in te zetten op binnenstedelijke transformatie en inbreiding.

Verder wordt hier een gemengd stedelijk wonen en werken gebied gerealiseerd met een hoge dichtheid. Hiermee wordt een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd met de nodige groene dooradering. De ontsluiting wordt enerzijds aangesloten op bestaande wegen, anderzijds wordt ingezet op de nabijheid bij het treinstation. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande mobiliteitsstructuur in en rondom het gebied.

De mate waarin het beoogde woonprogramma voldoet aan de marktvraag komt ter sprake in paragraaf 6.15 Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **5.5.4 Doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023**

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad, in navolging van de vaststelling van de woonvisie, van de gemeente Doetinchem, de doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023 vastgesteld. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroep voor sociale huur en sociale/betaalbare koopwoningen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald. Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende wijzigingsplan vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk omgevingsplan moet worden gemaakt. De doelgroepenverordening geeft aan voor welke doelgroep de te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep wordt bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat deze woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moet blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroep. Dit zijn de instandhoudingstermijnen. De aanleiding voor deze uitgangspunten en keuzes in de doelgroepenverordening worden gevormd door de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 "Stadse allure – dorpse gemoedelijkheid". Het bevorderen van het realiseren van woningen voor starters, senioren en mensen met een laag of middeninkomen is een belangrijk doel van het beleid.

### **Toetsing**

Voorliggende ontwikkeling borgt momenteel niet in de regels van het omgevingsplan een invulling van de doelgroepenverordening. Gelet op het behoud van flexibiliteit voor de ontwikkeling – op dit moment is nog niet duidelijk welke functie exact waar zal landen – wordt daarom gekozen om dit in een andere fase te borgen.

Het plangebied komt, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de nieuwbouw van Laborijn, in eigendom van de gemeente. Als grondeigenaar kan de gemeente voorwaarden stellen aan de bouw en invulling van het gebied. Hierbij wordt aangesloten bij geldend beleid en de visie voor de Spoorzone. Zoals in paragraaf 5.3.2 Regionale Woonagenda reeds is aangegeven, worden met het plan de afspraken ten aanzien van de

regionale woonagenda nageleefd. Deze sluiten aan op de uitgangspunten van de doelgroepenverordening. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de doelgroepenverordening.

#### **5.5.5 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020**

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder. Het GRP moest om de 5 jaar worden vastgesteld. Met de komst van de Omgevingswet is deze verplichting komen te vervallen. Een vervanger van het GRP is in de maak. Vooralsnog is het huidige GRP als richtlijn aangehouden.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het stedelijk gebied zijn de volgende gidsprincipes voor integraal waterbeheer van belang:

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

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

#### **Toetsing aan het beleid**

In paragraaf 6.10 Duurzaamheid wordt nader op het aspect water ingegaan. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit op de uitgangspunten zoals benoemd in het Gemeentelijke rioleringsplan 2016-2020.

#### **5.5.6 Inspiratiebundel Omgevingskwaliteit Doetinchem**

Het plangebied ligt niet in een welstandszone volgens de welstandsnota van de gemeente Doetinchem. Derhalve wordt nader ingegaan om de inspiratiebundel omgevingskwaliteit. De gemeente Doetinchem heeft een inspiratiebundel Omgevingskwaliteit Doetinchem. In deze bundel staan voorbeelden hoe initiatiefnemers in hun planvoornemen rekening kunnen houden met de volgende thema's:

1. woonmilieus;
2. klimaatadaptatie;
3. biodiversiteit en natuurinclusief bouwen;
4. circulariteit;
5. energie;
6. mobiliteit;
7. leefbaarheid.

#### **Toetsing aan het beleid**

Voor voorliggende ontwikkeling wordt een masterplan (gebiedsprogramma) inclusief beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met het opstellen hiervan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten die benoemd zijn in de inspiratiebundel.



### **5.5.7 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam**

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

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

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken. Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

#### **Toetsing aan het beleid**

De nieuw te bouwen woningen worden, conform geldende wet- en regelgeving, aardgasloos gerealiseerd. Als alternatief voor de verwarming worden andere oplossingen toegepast. Tot dusver zijn er geen plannen om een collectieve voorziening aan te leggen. Naar verwachting wordt de verwarming derhalve per gebouw afzonderlijk geregeld.

### **5.5.8 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem**

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem vastgesteld. Deze strategie beschrijft hoe de Gemeente Doetinchem in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust wil zijn. Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen. Het klimaatadaptatiebeleid beschrijft twee stappen:

1. De verwachte klimaateffecten in onze gemeente (zie Klimaateffectatlas Doetinchem: Klimaatatlas - Weet van Water);
2. De visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting (de Klimaatadaptatiestrategie).

De klimaatadaptatiestrategie beschrijft de ambities voor 2050 aan de hand van vijf pijlers:

- Stad en dorp gezond en groen;
- Adaptief landelijk beleid;
- Robuuste vitale infrastructuur;
- Ontwikkelingen klimaatbestendig;
- Betrokken en actieve mensen.

Om onze ambities en doelen voor 2050 te bereiken heeft de gemeente een eerste uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie 2022-2026 vastgesteld. Hierin staan per pijler uitvoeringsacties om ons doel te bereiken. In 2026 volgt een nieuwe stresstest en uitvoeringsagenda.

Het klimaat verandert en we moeten ons voorbereiden op extremer weer in 2050. Zo willen we bij de Gemeente Doetinchem buiten aan de slag:

- Neerslag vasthouden waar het valt (bodem als 'spons' gebruiken);
- Meer schaduw en minder verharding door meer groen en bomen;
- Bebouwing en vitale infra en objecten hoog en droog.

De onderstaande opgaven hebben de hoogste prioriteit gekregen.



Opgaven per gebied uit de Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

### Toetsing aan het beleid

Risico's als gevolg van klimaatverandering en klimaatadaptatieve maatregelen in het plangebied moeten zoveel mogelijk voorkomen en beperkt worden. Op basis van de Klimaatatlas van Doetinchem is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen als gevolg van klimaatverandering. Dit is beschreven in paragraaf 6.10 Duurzaamheid.

### 5.5.9 Bomenverordening gemeente Doetinchem 2024

Vanaf 1 januari 2024 geldt de Bodemverordening gemeente Doetinchem 2024. In deze verordening zijn regels opgenomen over het vellen van houtopstanden in de gemeente Doetinchem.

### Toetsing aan het beleid

In het plangebied zijn geen waardevolle bomen aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling zullen wel bomen geveld worden. Voordat deze werkzaamheden van start gaan, wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vellen van de houtopstanden in het plangebied. Dit is pas aan de orde zodra de bouwwerkzaamheden van start gaan.

Teneinde van de kwaliteit van de bomen en de mogelijkheid tot behoud dan wel verplaatsing, is een boom effect analyse (BEA) uitgevoerd. Deze wordt behandeld in paragraaf 6.8 Natuur.

#### **5.5.10 Groenstructuurplan Doetinchem 2017**

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene functies in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groen- en bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

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

#### **Toetsing aan het beleid**

Het plangebied grenst aan een hoofdstructuur bomen langs de Terborgseweg en aan een nevenstructuur bomen langs de Ambachtstraat. De hoofd- en nevenstructuur bomen blijven behouden, en de groene inrichting van het plangebied draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de omgeving. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het Groenstructuurplan Doetinchem 2017.

#### **5.5.11 Mobiliteitsplan, parkeervisie en parkeernota**

Het Mobiliteitsplan Doetinchem 2036 geeft een beeld waar de gemeente Doetinchem in 2036 wil staan als het gaat om verkeer en mobiliteit. Het mobiliteitsplan bestaat uit drie delen:

1. Visiedeel: met mobiliteitsambities en wensbeelden over mobiliteit.
2. Uitvoeringsprogramma: maatregelen hoe we de ambities en de wensbeelden kunnen realiseren.
3. Bijlagen: ter onderbouwing van het visiedeel en het uitvoeringsprogramma.

#### **Visiedeel**

In het visiedeel wordt beschreven dat wordt ingezet op duurzame mobiliteit en het zo goed mogelijk benutten van het bestaande netwerk.

Het verkeer dat niet in gemeente Doetinchem hoeft te zijn, wil de gemeente zoveel mogelijk laten rijden over de provinciale en rijkswegen rond Doetinchem. In de stad Doetinchem wil de gemeente het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk laten rijden via een ringstructuur ruim om het centrum. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor fietsers. En wordt het aantrekkelijker en fijner om te leven en te wonen in de stad.

Er zijn vier hoofdambities beschreven:

1. Bruisende binnenstad. Hierbij gaat het om het aantrekkelijker maken van de binnenstad, het beperken van gemotoriseerd verkeer en het parkeren aan de randen. Zorgen voor een goede en aantrekkelijke bereikbaarheid van het centrum en de binnenstad voor fietsers, voetgangers en met het openbaar vervoer.
2. Het fijner maken om te leven en wonen in wijken en kernen. Hierbij wordt uitgegaan van het zoveel mogelijk terugbrengen van de maximale snelheid van

wegen naar 30 km/h. Ook kijken we naar het aanpakken van bestaande knelpunten en risicolocaties.

3. Aanmoedigen actieve mobiliteit en openbaar vervoer. Hierbij wordt uitgegaan van het zo makkelijk mogelijk maken voor fietsers en voetgangers, daar waar het kan. Bijvoorbeeld door het bieden van goede en logische loop- en fietsroutes. Het openbaar vervoer wordt aantrekkelijker gemaakt, onder andere door haltes van goede kwaliteit op logische locaties. Onderzoek en realisatie van hubs kan zorgen voor minder (overlast van zwaar) verkeer en biedt meer opties voor een verplaatsing. Het delen van fietsen en/of auto's kan ook zorgen voor minder verkeer en daardoor fijner wonen en leven.
4. Zo goed mogelijk sturen verkeer. Naast het afwaarderen van wegen, worden ook een aantal wegen aangewezen om de doorstroomfunctie voor gemotoriseerd verkeer te verbeteren. Naast fysieke maatregelen speelt het gebruik van data en andere nieuwe technologieën een rol.

#### **Uitvoeringsprogramma mobiliteitsplan**

In het uitvoeringsprogramma wordt beschreven hoe de ambities en wensen uit het visiedeel worden doorgevoerd. Hiervoor is een pakket van maatregelen opgesteld. Deze maatregelen gaan bijvoorbeeld over:

- het verbeteren en aanleggen van schakels in het fietsnetwerk.
- het verbeteren van bestaande wegen voor een betere doorstroming.
- het aanpakken van bestaande knelpunten en risicolocaties.

#### **Parkeervisie**

De Parkeervisie is in nauwe samenhang met het Mobiliteitsplan opgesteld. In de parkeervisie wordt ingespeeld op de ruimtelijke ontwikkelingen die zich de komende jaren gaan voordoen nu Doetinchem de wens heeft uitgesproken om te willen groeien naar 70.000 inwoners. Het parkeren in Doetinchem bevindt zich nog altijd in een lastig vaarwater. Dit omdat de parkeerinkomsten minder groeien dan de kosten. De landelijke trend van het kopen via internet is niet gewijzigd. Dit betekent dat minder mensen voor de inkopen naar de binnenstad komen. Daar staat tegenover dat er steeds meer winkelpanden omgebouwd worden tot woningen. Dit alles maakt dat er een heldere visie en concrete maatregelen noodzakelijk zijn. In de Parkeernota 2024 staan verschillende voorstellen om de inkomsten te verhogen maar ook om het parkeren in de binnenstad de komende jaren mogelijk te houden.

Onderdeel van de parkeervisie is de nieuwe Nota Parkeernormen Doetinchem 2024.

Het doel van de Nota Parkeernormen 2024 is om een kader te scheppen waaraan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de hele gemeente ten aanzien van parkeren getoetst kunnen worden. Het is een maatschappelijk belang dat woonruimte wordt gerealiseerd, zowel door transformaties, als door bouwprojecten en gebiedsontwikkelingen. Voor de transformaties geldt dat de realisatie van parkeerplaatsen vaak niet mogelijk is door ruimtegebrek. Deze nota parkeernormen zorgt ervoor om op een verantwoorde wijze ruimtelijke ontwikkelingen met minder parkeerplaatsen toch mogelijk gemaakt kunnen worden. De parkeernorm is een vast gegeven, gebaseerd op de functie die wordt gerealiseerd en de omvang ervan. De parkeereis is het aantal parkeerplaatsen dat uiteindelijk aangelegd dient te worden, nadat de stappen van de berekening in de parkeerbalans doorlopen zijn, zoals de gelijktijdige aanwezigheid van verschillende functies en de mogelijkheid van het afkopen van een reductie.

#### **Toetsing aan beleid**

Voor de ontwikkeling geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,1 per woning. Met voorliggende ontwikkeling worden maximaal 472 woningen mogelijk gemaakt en dus worden er maximaal 130 parkeerplaatsen aangelegd. Dit wordt nader beschreven bij 6.6 mobiliteit en parkeren.

Daarnaast wordt in het plangebied voldoende rekening gehouden met fietsparkeren, zodat toekomstige bewoners hun fiets kunnen stallen zonder dat dit leidt tot (visuele)overlast.

#### **5.5.12 Relevante programma's**

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

Voor het project Spoorzone is een (gebieds)programma in voorbereiding: het zogenoemde Masterplan Spoorzone. Momenteel kan hier nog niet aan getoetst worden. Er is echter gebruik gemaakt van de stukken waarop ook het Masterplan zal voortborduren.

#### **5.5.13 Maatschappelijke behoefte**

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling voorziet in het planologisch toestaan om maximaal 472 woningen te realiseren in (hoog)stedelijk gebied. Hierbij vindt ook menging van andere functies plaats. Het voorziene programma sluit aan bij de behoefte zoals beschreven in het gemeentelijke beleid.

#### **5.5.14 Conclusie gemeentelijk beleid**

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

### **5.6 Omgevingswaarden**

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

## 6. Omgevingsaspecten

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

### 6.1 Geluid

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

#### 6.1.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

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



### 6.1.2 Onderzoek

Het akoestisch onderzoek Spoorzone Doetinchem (bijlage 5) is uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van de Laborijnlocatie, waar een gemengd stedelijk programma wordt ontwikkeld met ruimte voor wonen, werken en maatschappelijke functies. De belangrijkste resultaten voor de Laborijnlocatie zijn hieronder samengevat.

#### **Wegverkeerslawaaï**

Uit het onderzoek blijkt dat bij de Laborijnlocatie de geluidbelasting door het wegverkeer op enkele gevels de standaardwaarde overschrijdt. De hoogste waarden treden op aan de gevels die zijn gericht op de Ambachtsweg, de Oostelijke Randweg en de Terborgseweg. De maximale berekende geluidbelasting bedraagt 64 dB ( $L_{den}$ ) ten gevolge van de Terborgseweg. Daarmee wordt de standaardwaarde met 11 dB overschreden, maar blijft de belasting onder de grenswaarde van 70 dB ( $L_{den}$ ).

In het Mobiliteitsplan Doetinchem 2036 is reeds voorzien in de afwaardering van diverse wegen binnen de stad, waaronder de Ambachtsstraat en de Hamburgerbroeklaan, van 50 km/uur naar 30 km/uur. Deze maatregel maakt onderdeel uit van de gemeentelijke ambitie om de verkeersveiligheid te vergroten en de leefkwaliteit te verbeteren. De verlaging van de snelheid zal in de praktijk leiden tot een aanzienlijke vermindering van de geluidbelasting op de Laborijnlocatie.

Bij de beoordeling van de omgevingsplanwijziging wordt echter uitgegaan van de huidige verkeerssituatie, waarin deze afwaardering nog niet is gerealiseerd. Hierdoor wordt in het akoestisch onderzoek gerekend met de bestaande snelheid van 50 km/uur. Dit leidt ertoe dat de geluidbelasting op sommige gevels de standaardwaarde overschrijdt, waardoor sprake is van een afwijking van de standaardwaarde.

Voor de Terborgseweg en de Oostelijke Randweg, die onderdeel uitmaken van het hoofdwegennet, is een snelheidsverlaging niet wenselijk. Het toepassen van stil asfalt is op deze wegen niet effectief vanwege slijtage door wringend verkeer bij kruispunten. Ook het realiseren van geluidschermen is stedenbouwkundig onwenselijk en ruimtelijk niet inpasbaar.

#### **Spoorlawaaï**

Het geluid van de spoorlijn Arnhem-Winterswijk blijft ter plaatse van de Laborijnlocatie onder de standaardwaarde van 55 dB ( $L_{den}$ ). Er is derhalve geen sprake van een akoestische belemmering vanuit deze bron.

#### **Industrielawaaï**

De Laborijnlocatie ligt binnen de invloedssfeer van de gezoneerde industrieterreinen Verheulswede en Hamburgerbroek. Voor Verheulswede bedraagt de berekende geluidbelasting maximaal 54 dB(A). Hiermee wordt de standaardwaarde overschreden, maar wordt voldaan aan de grenswaarde. Voor Hamburgerbroek is een maximale geluidbelasting berekend van 57 dB(A), waarmee de grenswaarde beperkt wordt overschreden.

Omdat deze berekeningen uitgaan van de maximale planologische mogelijkheden van de industrieterreinen, kunnen bronmaatregelen niet worden verlangd zonder de bedrijfsvoering onevenredig te beperken. Het plaatsen van geluidschermen is evenmin een geschikte maatregel, omdat de geluidsuitstraling afkomstig is van meerdere bronnen op verschillende hoogten.

### **Geluid van het emplacement**

Ten zuiden van de spoorlijn bevindt zich het emplacement van Doetinchem. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de Laborijnlocatie onder de standaardwaarde blijft. Er is derhalve geen sprake van een akoestische belemmering vanuit deze bron.

### **Wijziging Ambachtsweg**

De herontwikkeling van de Laborijnlocatie brengt een aanpassing van de aansluiting van de Ambachtsweg op de Hamburgerbroeklaan met zich mee. Uit de berekeningen blijkt dat deze wijziging niet leidt tot een toename van de geluidbelasting op bestaande woningen in de omgeving.

### **Indirecte akoestische effecten**

De toename van het verkeer als gevolg van de planontwikkeling is eveneens beoordeeld. Slechts bij één bestaande woning aan de Ambachtsstraat is sprake van een toename van meer dan 1,5 dB. Deze toename kan volledig worden weggenomen door de snelheid op deze weg te verlagen naar 30 km/uur, zoals al voorzien in het Mobiliteitsplan.

### **Bedrijfsactiviteiten**

Om de ontwikkeling in het plangebied mogelijk te maken wordt de bedrijfsfunctie gewijzigd naar een gemengde functie, waarin begrepen de functie wonen. Naast het plangebied bevinden zich een aantal bedrijven. Om inzicht te krijgen welke invloed het geluid van deze bedrijven heeft op de (nieuwe) omgeving, zijn er akoestische onderzoeken uitgevoerd. Het gaat hierbij om onderzoek naar drie bedrijven, te weten:

- Betwice, Fabriekstraat 16, sociaal-maatschappelijk gericht assemblage- en montagebedrijf (bijlage 6);
- Schoot Natuursteen, Fabriekstraat 18, gespecialiseerd bedrijf op het gebied van natuursteen voor gedenksteden en bouwelementen (bijlage 7);
- Calisthenics Center, Terborgseweg 112-A, sportschool met sportfaciliteiten zowel binnen als buiten (bijlage 8).

Per bedrijf zijn twee onderzoeksvragen onderzocht:

- Wordt door de komst van nieuwe woningen de bedrijfsvoering van het bedrijf belemmerd? En hoe kan dit voorkomen worden?
- Is wonen in het te ontwikkelen plangebied mogelijk met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat? Welke maatregelen zijn daarvoor eventueel nodig?

Voor BeTwice en Schoot Natuursteen geldt dat de bedrijfsvoering niet wordt belemmerd en voldaan kan worden aan de standaardwaarden voor geluid. Voor beide bedrijven kan gesteld worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan gewaarborgd worden bij de nieuwe woningen.

Calisthenics Center zorgt door haar bedrijfsactiviteiten voor een overschrijding van de standaardwaarden voor geluid. Onder de bedrijfsactiviteiten die het bedrijf nu ontplooit hoort ook het aanbieden van sport in de buitenlucht vergezeld door een luidspreker. Hiermee wordt echter ook in de huidige situatie bij bestaande woningen al niet voldaan aan de standaardwaarden voor geluid. Om de bedrijfsvoering niet te belemmeren door de nieuwe woningen is het noodzakelijk om bij enkele woningen aanvullende maatregelen rond de gevelgeluidwering toe te passen om een goed binnengeluidniveau bij de nieuwe woningen te waarborgen. Hierbij wordt gerekend met het gezamenlijke geluid van alle geluidbronnen in de omgeving van de nieuwe woningen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan dan gewaarborgd worden bij de nieuwe woningen.

### **Cumulatie van geluid**

In het onderzoek is ook de cumulatie van geluid van alle relevante bronnen beoordeeld. Daarbij is gebruik gemaakt van de methode Miedema, die de akoestische kwaliteit van de leefomgeving classificeert. De gecumuleerde geluidbelasting varieert per gevel van goed tot matig, met enkele gevels in de klasse 'slecht'. Na toepassing van de geadviseerde maatregelen, waaronder gevelisolatie en de toekomstige snelheidsverlaging zoals voorzien in het Mobiliteitsplan, wordt het gecumuleerde geluidniveau als aanvaardbaar beschouwd, mede gezien het stedelijke karakter van de locatie en de wens om woningbouw binnen de Spoorzone mogelijk te maken.

### **6.1.3 Conclusie**

Op basis van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de Laborijnlocatie grotendeels binnen aanvaardbare grenzen blijft. Voor wegverkeers- en industrielawaai worden overschrijdingen vastgesteld die kunnen worden gecompenseerd door bouwkundige maatregelen of door bepaalde gevels als niet-geluidgevoelig uit te voeren.

Na uitvoering van de genoemde maatregelen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en vormt het aspect geluid geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging van de Laborijnlocatie.

## **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<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>).

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

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang

blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

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

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

## **6.2.2 Onderzoek**

Voor het aspect is bovendien de luchtkwaliteit ter plaatse beoordeeld (bijlage 9). Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot is voldoende duidelijk dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor realisatie van voorgenomen ontwikkeling

## **6.2.3 Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit is niet in strijd met de instructieregels. Het opstellen van regels en/of het treffen van aanvullende maatregelen is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **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 worden woningen mogelijk gemaakt en dit zijn geurgevoelige gebouwen. In de omgeving zijn bedrijfsmatige activiteiten aanwezig die geur emitteren. Er is een milieukundige analyse uitgevoerd ten aanzien van omliggende bedrijven. Deze is opgenomen in bijlage 10. Voor het aspect geur vanuit bestaande bedrijven is slechts een aandachtspunt bij twee bedrijven: een diervoederfabriek en de Intersnack (voedingsmiddelen productie). Bij beide bedrijven zijn echter eisen gesteld in de vergunning, waardoor dit niet leidt tot beperkingen in het plangebied.

### **6.3.3 Conclusie**

Het aspect geur is niet in strijd met de instructieregels. Het opstellen van regels en/of het treffen van aanvullende maatregelen is niet noodzakelijk. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **6.4 Trillingen**

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

### **6.4.1 (Wettelijk) kader**

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving. Verder bestaat er in Nederland geen wettelijk kader voor de beoordeling van trillingshinder door spoorverkeer in gebouwen.

Net als onder de vroegere Wro zijn hulpmiddelen als de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen en de SBR-richtlijn van toepassing om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen respectievelijk te beoordelen. Als zodanig is er voor trillingshinder ten gevolge van spoorverkeer niets veranderd onder de Ow.

### **6.4.2 Onderzoek**

Voor het aspect trillingen is een quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 11 toegevoegd. Uit de quickscan volgt dat de trillingen in het gehele plangebied voldoen aan

het beoordelingskader. De combinatie van lichte treinen, een lage rijnsnelheid, grote afstand tot het spoor en relatief grote, zware gebouwen zorgt voor lage trillingen. Er is daarom geen nader onderzoek naar trillingen nodig.

#### **6.4.3 Conclusie**

Het aspect trillingen is niet in strijd met de instructieregels. Het opstellen van regels en/of het treffen van aanvullende maatregelen is niet noodzakelijk. Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### **6.5 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.

#### **6.5.1 (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.

#### **6.5.2 Onderzoek**

Ten aanzien van de ontwikkeling is in eerste instantie verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) uitgevoerd. Dit is gedaan in twee onderzoeken. Eén onderzoek betrof alleen de locatie Terborgseweg 108. Het andere onderzoek de overige gronden van het plangebied. Beide verkennende onderzoeken zijn als bijlagen 12 en 13 toegevoegd. In beide gevallen is er een nader onderzoek opgestart.

De nadere onderzoeken voor beide locaties zijn eveneens als bijlagen 14 en 15 toegevoegd. De conclusies worden hier kort samengevat.

Voor de locatie aan de Terborgseweg 108 geldt dat het hier in het kader van de Wet

Bodembescherming géén geval(len) van ernstige bodemverontreiniging betreft. Daarbij uitgaande van de mate en het volume van de geconstateerde grondverontreinigingen op de onderzoekslocatie (minder dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond). Het uitvoeren van een risicobeoordeling is derhalve niet noodzakelijk. Gelet op mogelijke herontwikkeling/gebruikswijziging van de locatie moet rekening worden gehouden met bijkomende kosten voor bodemsanering.

Voor de overige gronden geldt dat er middels het onderzoek de verontreinigingssituatie voldoende is vastgesteld met het oog op een eventuele herontwikkeling van het terrein. In dat kader zal een bodemsanering noodzakelijk zijn. Een deel met sterke verontreiniging van circa 1.500 m<sup>3</sup> is hierbij voornamelijk aangewezen. Daarnaast dient een significante hoeveelheid puin geruimd te worden in verschillende delen van het onderzoeksgebied.

Wanneer er (op termijn) tot bodemsanering wordt overgegaan dan dient hiertoe, uiterlijk 4 weken voor aanvang, een melding bij het Omgevingsloket te worden gedaan. Geadviseerd wordt in dat kader op voorhand een plan van aanpak op te stellen, waarin de bodemsanering wordt uitgewerkt.

### **6.5.3 Conclusie**

Het aspect bodem is niet in strijd met de geldende instructieregels. De uitgevoerde onderzoeken geven een volledig en actueel beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Uit de resultaten blijkt dat de bodem op onderdelen weliswaar ernstig, maar niet spoedeisend verontreinigd is. De noodzakelijke saneringsmaatregelen zullen worden uitgevoerd voorafgaand aan of tijdens de herontwikkeling van het terrein. Daarmee is geborgd dat de bodem bij de toekomstige uitvoering geschikt of geschikt te maken is voor het voorgenomen gebruik. De bodemkwaliteit is daarmee voldoende verzekerd en vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen omgevingsplanwijziging.

## **6.6 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.

### **6.6.1 (Wettelijk) kader**

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

### **6.6.2 Onderzoek**

#### **Verkeersgeneratie**

De ontwikkeling van de Laborijnlocatie voorziet in maximaal 472 woningen en aanvullende functies zoals werken en maatschappelijke voorzieningen. De locatie ligt direct naast station Doetinchem en binnen het stedelijk gebied van de Spoorzone, wat uitstekende ontsluiting met het openbaar vervoer, fiets en voetgangersverkeer biedt. Op basis van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren) wordt de verkeersgeneratie van stedelijke woonprojecten in OV-rijk gebied relatief laag ingeschat.



Verwacht wordt dat de verkeersbewegingen grotendeels via de Terborgseweg en Ambachtstraat worden afgewikkeld, beide wegen met voldoende capaciteit. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de verkeersveiligheid of doorstroming.

### **Parkeren**

Volgens de Nota Parkeernormen 2024 geldt voor stedelijke woningbouw in gemengd gebied een gemiddelde norm van 1,1 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersparkeren). Voor de maximaal 472 woningen komt dat neer op circa 520 parkeerplaatsen. Dit parkeren wordt in de nieuwe parkeervoorziening (parkeergarage) binnen het plangebied opgelost. Bewoners krijgen dan het recht om hier te parkeren. Ook is er de mogelijkheid gebruik te maken van de nieuwe stationshub om het bezoekersparkeren op te lossen. Daarnaast wordt dubbel gebruik mogelijk tussen de functies werken en wonen

Er wordt tevens gezorgd voor voldoende fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte, zodat fietsen op een veilige en ordelijke manier gestald kunnen worden zonder visuele overlast.

### **6.6.3 Conclusie**

Het aspect mobiliteit en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **6.7 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.

### **6.7.1 (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).

## **6.7.2 Onderzoek**

### **Niet-gesprongen explosieven**

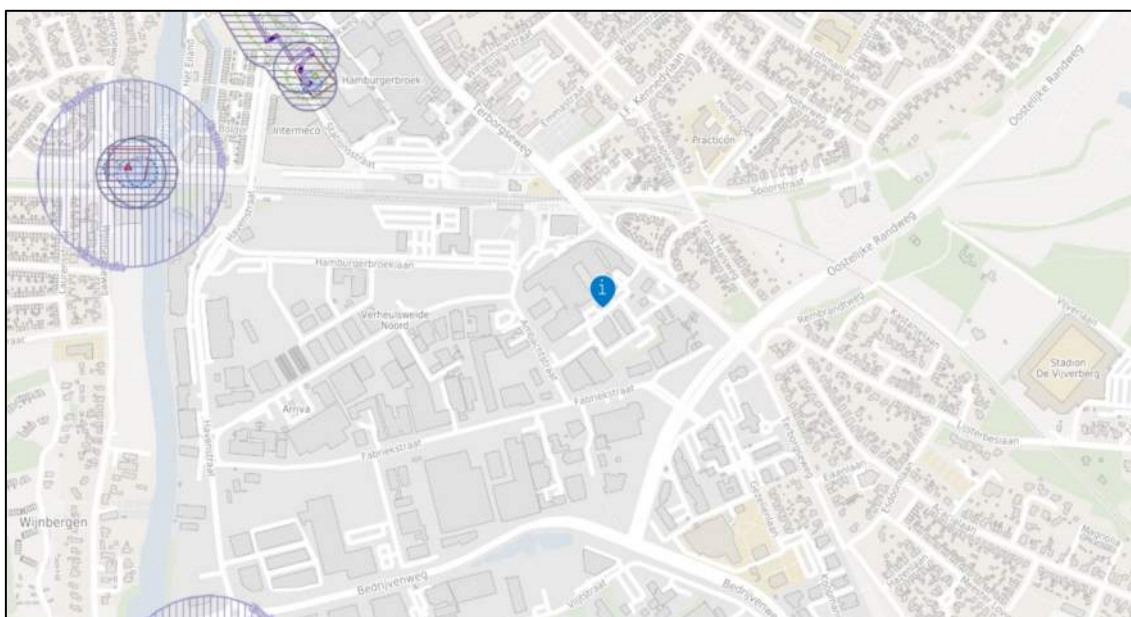
Volgens de explosievenkaart Nederland zijn in het plangebied mogelijk nog niet-ontplofte explosieven aanwezig afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van niet ontplofte explosieven is daarom een onderzoek verricht. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 18 bij deze motivering.

Op basis van de geraadpleegde bronnen, de beoordeling en evaluatie van de indicaties en contra-indicaties is vastgesteld dat het plangebied getroffen is door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog, waardoor ontplofbare oorlogsresten in de (water)bodem kunnen zijn achtergebleven. Het onderzoeksgebied is derhalve verdacht op dergelijke oorlogsresten.

In de gebieden die verdacht zijn op ontplofbare oorlogsresten wordt geadviseerd om voorafgaand aan de voorgenomen (grond-)werkzaamheden vervolgstappen te ondernemen in de opsporing van ontplofbare oorlogsresten. Aangezien er veel naoorlogse ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in het onderzoeksgebied wordt er geadviseerd om een nader onderzoek uit te laten voeren. Met dit nader onderzoek kan in kaart gebracht worden in hoeverre de grond in het verdachte gebied sinds de Tweede Wereldoorlog geroerd is en of de verdachte laag in de bodem nog wel of niet aanwezig is.

### **Overige risicobronnen**

Voor het aspect omgevingsveiligheid is de veiligheidskaart geraadpleegd van de Atlas Leefomgeving. In de nabije omgeving zijn geen risicovolle objecten aangetroffen. Een uitsnede van de risicokaart is te zien in onderstaande afbeelding. Het midden van het plangebied is aangegeven met een blauwe pin.



*Uitsnede risicokaart Atlas Leefomgeving*

### 6.7.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid is niet in strijd met de instructieregels. Met betrekking tot het onderzoek naar niet-gesprongen explosieven geldt dat het uitgevoerde vooronderzoek voldoende is om de omgevingsplanwijziging te onderbouwen. Er hoeven geen specifieke regels over ontplofbare oorlogsresten in het omgevingsplan te worden opgenomen. Wél moet het nader onderzoek plaatsvinden vóór aanvang van bodemroerende werkzaamheden binnen de als verdacht aangemerkte delen van het terrein. Daarmee kan gesteld worden dat het aspect omgevingsveiligheid verder geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

## 6.8 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.

### 6.8.1 (Wettelijk) kader

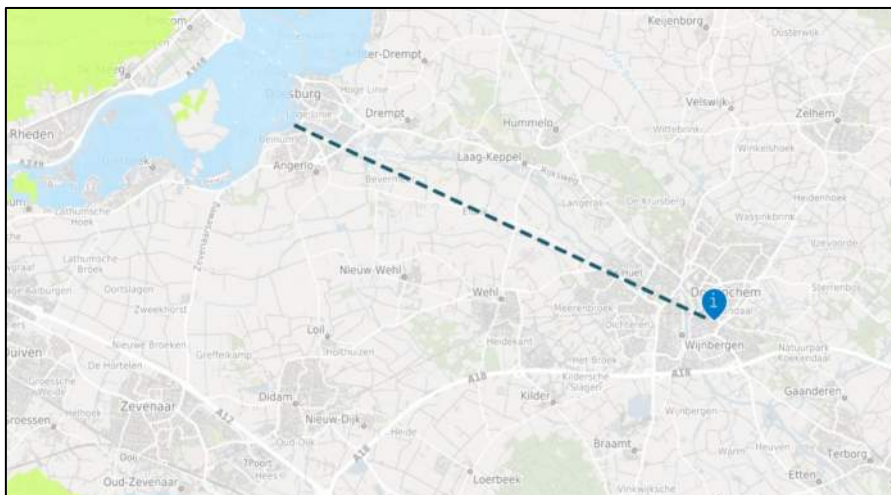
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming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

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

## 6.8.2 Onderzoek

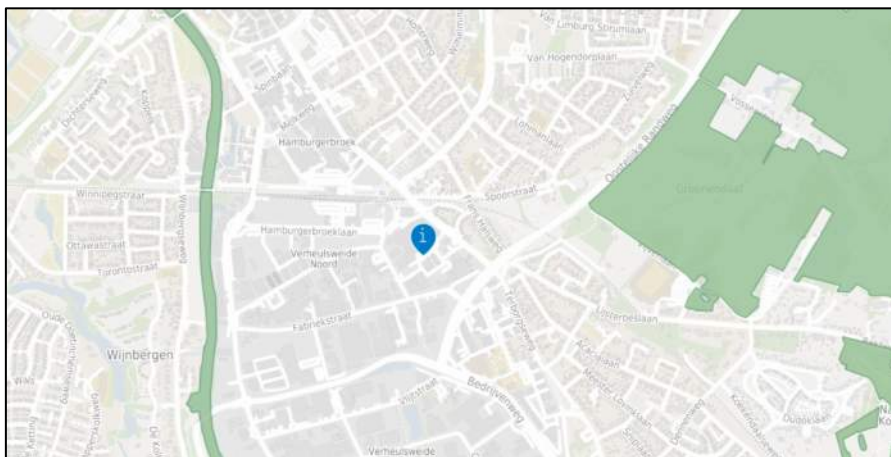
### Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 netwerk, het Geldersnatuurnetwerk of ander aangewezen natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied betreft 'Rijntakken' en dit gebied ligt op circa 12,8 km afstand tot aan het plangebied, zie onderstaande afbeelding.



*Plangebied in relatie tot dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ('Rijntakken')*

Het dichtstbijzijnde Gelders natuurnetwerk is op circa 460 meter gelegen van het plangebied, zie onderstaande afbeelding.



*Plangebied in relatie tot dichtstbijzijnde Gelders Natuurnetwerk*

Ongeacht de afstand kan de beoogde ontwikkeling leiden tot stikstofdepositie op beschermd Natura2000-gebied. Derhalve is een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage 19 tot en met 23 bij deze motivering. Het projecteffect op Natura2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen. Negatieve effecten kunnen dus worden uitgesloten.

### Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd voor het plangebied. De quickscan is als bijlage 24 bij deze motivering gevoegd. Op basis hiervan is geconstateerd dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is voor vleermuizen. Een aanvullend onderzoek is daarom ook uitgevoerd. Deze is tevens als bijlage 25 bij deze motivering gevoegd.

Er is geconstateerd dat het aanvragen van een omgevingsvergunning Flora- en fauna-activiteit en het treffen van tijdelijke en permanente mitigerende maatregelen noodzakelijk is vóórdat gesloopt kan worden in het plangebied. Dit geldt voor de gewone dwergvleermuis, alsook voor de kerkuil (waarvan een vaste rustplaats is aangetroffen in een te slopen loods van Laborijn).

Deze acties zijn inmiddels in gang gezet door Laborijn voor de sloop en nieuwbouw. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden gegeven uit de onderzoeken, gebaseerd op de regels uit het Bkl.

#### **Bomen effect analyse**

Voor het plangebied is een bomen effect analyse (BEA) uitgevoerd. De volledige analyse is opgenomen als bijlagen 26 tot en met 31 bij deze motivering. Het doel van een BEA is om inzichtelijk te krijgen welke invloeden de (civiele) werkzaamheden hebben op aanwezige bomen. Tevens wordt bepaald hoe om te gaan met de bomen zodat deze (zoveel mogelijk) gehandhaafd kunnen blijven.

Er zijn geen bijzondere bomen aanwezig in het gebied. Bij het realiseren van de bouwplannen is er nauwelijks ruimte voor behoud van de aanwezige bomen. Daarom is gelijktijdig gekeken welke bomen potentieel verplantbaar zijn. Uit het onderzoek blijkt dat 40 van de 116 bomen als potentieel verplantbaar zijn aangemerkt. Deze bomen kunnen worden opgenomen en naar een tijdelijke of vaste nieuwe plantplaats worden gebracht. Het gaat hier in alle 40 gevallen om een mogelijke verplanting met de verplantmachine.

Wanneer een boom wel behouden kan blijven, geeft de BEA een lijst met algemene maatregelen welke getroffen kunnen worden bij het werken rondom bomen. Zo wordt de kans vergroot dat de bomen ongeschaad blijven en daarmee duurzaam in stand kunnen worden gehouden.

Voor het kappen van een boom (niet-openbare houtopstand), met een stamdiameter van meer dan 38 cm en 1,30 meter hoogte geldt dat het aanvragen van een omgevingsvergunning bij de gemeente Doetinchem noodzakelijk is. Voor meerdere bomen is deze aanvraag noodzakelijk.

#### **6.8.3 Conclusie**

Het aspect natuur is niet in strijd met de instructieregels. Het opstellen van regels is niet noodzakelijk. Er moeten maatregelen getroffen worden en er dient een omgevingsvergunning Flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden. Voor de kap van bomen met een stamdiameter van meer dan 38 cm en 1,30 meter hoogte geldt dat het aanvragen van een omgevingsvergunning bij de gemeente noodzakelijk is. Het aspect natuur vormt verder geen belemmering voor het planvoornemen.

### **6.9 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.

#### **6.9.1 (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.

#### **6.9.2 Onderzoek**

##### **Monumenten en karakteristieke gebouwen**

Op de diverse kaarten van de gemeentelijke website is te zien dat het gebied geen beschermde cultuurhistorische elementen bevat. Ook in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2021' en het parapluplan 'Parapluerziening Cultuurhistorie - 2023', die per 1 januari 2024 onderdeel uitmaken van het omgevingsplan Doetinchem, heeft het plangebied geen cultuurhistorische aanduidingen.

Om toch de historie en ruimtelijke gelaagdheid van de Spoorzone te waarborgen is er een cultuurhistorische quickscan uitgevoerd. Deze is als bijlage 32 toegevoegd bij deze motivering. Per gebouw en object (nieuwbouw uitgesloten) is er gekeken naar de architectuur, historische context en stedenbouwkundige ligging. Op basis van deze criteria is er een grove en voorlopige waarde gelegd op een gebouw of object inclusief een korte beschrijving ervan. Gemeentelijke monumenten zijn ook meegenomen in deze waardestelling. De gebouwen in dit document zijn onderverdeeld in verschillende categorieën, namelijk: Gemeentelijk monument, karaktermaker, potentieel karaktermaker en eventuele waardevolle elementen.

Voor het plangebied Laborijnlocatie is één karaktermaker aangewezen, namelijk het gebouw aan de Terborgseweg 108 (zie afbeelding). Een karaktermaker is een gebouw of object die niet als monument is aangewezen maar ruimtelijk gezien wel waardevol is vanwege de herkenbaarheid, historie, architectuur of ligging in het gebied. De wens is om deze karaktermakers te behouden. Het zijn echter geen beschermde gebouwen, zoals rijks- en gemeentelijke monumenten dat wel zijn.

Het plan voorziet in behoud van het gebouw aan de Terborgseweg 108. De invulling van het gebouw wordt wel verruimd. Dit hoeft echter geen afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarde zoals vastgesteld. Daarmee kan het gebouw karaktermaker blijven voor het plangebied en wordt aangesloten bij het advies van de cultuurhistorische quickscan.

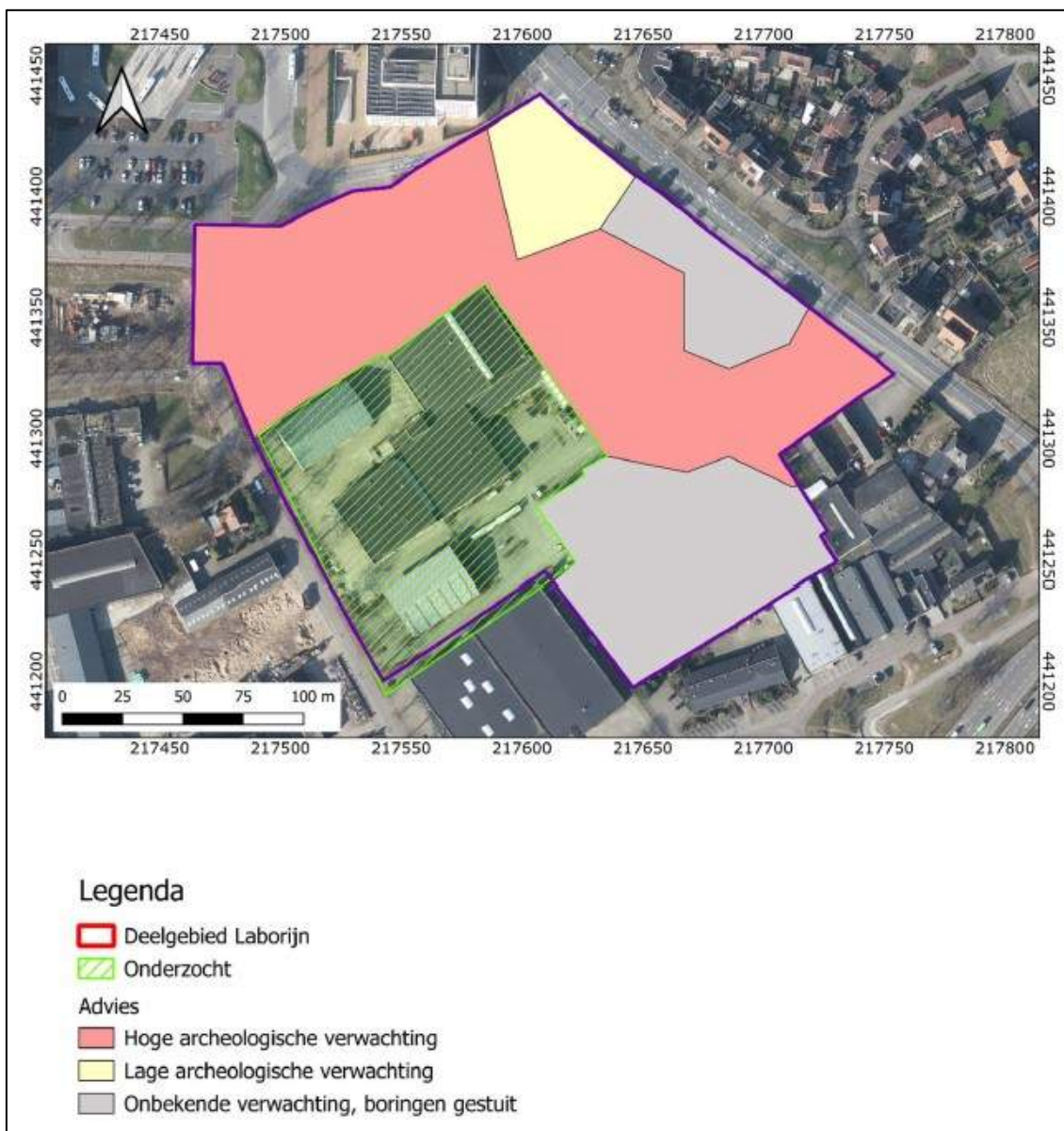


*Karaktermaker Terborgseweg 108*

### **Archeologische waarden**

Het plangebied beschikt over twee dubbelfuncties om de archeologische waarden te beschermen. Voor voorliggende ontwikkeling is daarom archeologisch onderzoek verricht. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 33. Het advies dat hieruit volgt voor het plangebied is in de volgende afbeelding samengevat weergegeven. Op basis hiervan is vervolgonderzoek noodzakelijk. Voor de omgevingsplanwijziging betekent dit dat de archeologische dubbelfuncties op die gronden in stand worden gehouden. Op die manier blijven de archeologische waarden beschermd gezien daarmee een onderzoek verplicht wordt gesteld.





*Advies op basis van archeologisch vooronderzoek*

### **Beschermen landschap Gelderse streken: Achterhoek**

Voor de ontwikkeling geldt dat artikel 5.34 van de provinciale verordening van toepassing is. Dit betreft een instructieregels die als doel heeft kenmerkend landschap te beschermen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap Gelderse streek en Achterhoek. Voor ontwikkelingen in het stedelijk gebied van Doetinchem is ontwikkeldoel 4 van toepassing:

- 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.

Voorliggende ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in Doetinchem, nabij treinstation en niet ver van het stadscentrum af. De ontwikkeling vindt dus niet plaats aan de stadsranden

van Doetinchem. Daarmee kan gesteld worden dat artikel 5.34 niet van toepassing is op de ontwikkeling. De kenmerken welke worden benoemd in de provinciale verordening ten aanzien van het karakteristieke landschap worden wel afgewogen bij verdere uitwerking van de ontwikkeling.

### **6.9.3 Conclusie**

Het aspect 'cultureel erfgoed' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plan voldoet aan de instructieregels die hierbij horen. Het treffen van aanvullende maatregelen is niet noodzakelijk en het opnemen van planregels is niet aan de orde. Ter waarborging van de archeologische waarden wordt ervoor gekozen de huidige beschermende regels over te nemen in het omgevingsplan. Dit vormt echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

## **6.10 Duurzaamheid**

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

### **6.10.1 (Wettelijk) kader**

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

#### *Energietransitie*

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energieuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

#### *Circulariteit*

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

#### *Klimaatadaptatie en water*

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water

(zie hoofdstuk 5).

### **6.10.2 Onderzoek energietransitie en circulariteit**

De toekomstige woningen zullen voldoen aan de BENG-norm en de milieuprestatie-eis, zoals gesteld in het Bbl. Met de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen worden berekeningen opgenomen waarin wordt aangetoond dat de nieuwe woningen voldoen aan de BENG-norm en milieuprestatie-eis. Hetzelfde geldt voor het treffen van circulaire maatregelen, dit wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag.

### **6.10.3 Onderzoek klimaatadaptatie en water**

Voor de ontwikkeling is een quickscan water uitgevoerd en een memo opgesteld. Deze zijn als bijlage 3 en 4 bij deze motivering gevoegd. De quickscan en de memo zijn tot stand gekomen op basis van beleid van onder andere het Waterschap Rijn en IJssel.

#### **Waterberging**

Onderhavige ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling. In de huidige situatie is circa 53.500 m<sup>2</sup> verharding aanwezig, het verhard oppervlak in de toekomstige situatie betreft circa 52.295 m<sup>2</sup>. Er is sprake van een netto afname aan verharding van circa 1.205 m<sup>2</sup>.

Een stedelijke ontwikkeling in de bebouwde kom moet waterneutraal zijn. Om wateroverlast te voorkomen, wordt als uitgangspunt gehanteerd, dat een bui, die ca. eens per 100 jaar voorkomt (bui T100), in het plangebied wordt geborgen en vertraagd wordt afgevoerd naar het grond- en/of oppervlaktewater. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatontwikkeling door de bui met 10% te vergroten (klimaatrobuust, bui T100+10%). De bergingseis welke hierbij van toepassing is betreft 80 mm voor het verhard oppervlak.

Hiermee is de benodigde waterbergingscompensatie berekend voor het plangebied. De quickscan en de memo onderschrijven dat er in het plangebied voldoende ruimte is voor deze bergingsopgave. Ter waarborging hiervan wordt in het omgevingsplan een regel opgenomen waarmee ontwikkelingen moeten voldoen aan de bergingseis van 80 mm voor verhard oppervlak.

#### **Grondwater**

In het stedelijk gebied is het waterbeheer gericht op het voorkomen van wateroverlast, omdat hoge grondwaterstanden natte kruipruimten en vochtproblemen in huis kunnen opleveren. Uitgaande van een GHG van 10,90 m +NAP dient de bebouwing op 11,6 m +NAP te liggen en het vloerpeil van de bebouwing op 11,8 m +NAP.

Het huidige maaiveld is gelegen op circa 12,8 – 13,8 m +NAP. Hiermee wordt ruim voldaan aan de ontwateringseis.

#### **Riolering**

In overleg met de gemeente zal bekeken moeten worden of en hoe de te realiseren bebouwing op het bestaande rioolsysteem aangesloten kan worden. De mogelijke toename van de DWA (droogweerafvoer) wordt bepaald door de piekafvoer en het (gemiddeld) aantal aanwezigen.

Op basis van deze getallen kan de DWA productie bij piekbelasting ingeschat worden.

Gezien de grootte van de locatie en de diverse functies die de locatie op dit moment en in de toekomst zal vervullen is (de toename van) het aantal werknemers, leerlingen, bewoners en bezoekers nog onduidelijk. Hierdoor zal de DWA belasting in een later stadium gedefinieerd moeten worden.

### **Klimaatadaptatie**

De gemeente Doetinchem heeft een [Klimaatatlas](#) opgesteld. De Klimaatatlas maakt duidelijk op welke klimaateffecten we ons moeten instellen, waaronder wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. Die hier volgende motivering heeft betrekking op de kaarten uit de Klimaatatlas, welke online zijn te raadplegen.

#### Wateroverlast

Op de kaarten van de Klimaatatlas is het risico van wateroverlast in beeld gebracht voor een klimaatbui met respectievelijk een kans van eens per 100 jaar (70 mm in 1 uur) en eens per 1.000 jaar (160 mm in 2 uur). Op de kaarten is te zien dat de noordzijde van het projectgebied, op basis van het model, in de huidige staat gevoelig is voor wateroverlast als gevolg van extreme neerslag. Gezien de lagere ligging van een gedeelte van het terrein van Laborijn is er risico op een grote waterdiepte na een klimaatbui. Omliggende wegen zoals de Terborgseweg, de Fabrieksstraat en Oostelijke Randweg liggen hoger en blijven bij beide neerslaggebeurtenissen begaanbaar. De Ambachtstraat, tevens toegangsweg naar het (bus)station, is lager gelegen dan de andere omliggende wegen en gevoelig voor wateroverlast bij beide klimaatbuien. In het geval van 70 mm in een uur is de noordkant alleen nog begaanbaar voor calamiteitenverkeer, en in het geval van 160 mm in twee uur is de Ambachtstraat onbegaanbaar. Het gebouw van Laborijn is het meest gevoelig voor waterschade.

Eerder in deze paragraaf is reeds gemotiveerd, op basis van de quickscan water, dat een bergingseis van 80 mm voor verhard oppervlak passend is in het gebied. Teneinde van het zoveel mogelijk beperken en voorkomen van wateroverlast wordt derhalve deze bergingseis als regel in het omgevingsplan opgenomen. Daarmee is ten aanzien van wateroverlast de klimaatadaptatie van het plan onderbouwd.

#### Hitte

De Klimaatatlas toont aan dat de huidige staat van het plangebied te weinig groen kent om significant effect te hebben op warme dagen. Op dergelijke dagen voelt het momenteel in het plangebied veel warmer aan door de aanwezigheid van veel bebouwing en verharding.

De planwijziging maakt het mogelijk om het gebied anders in te richten. Hierbij is rekening gehouden met meer ruimte voor (openbaar) groen en waterberging. Deze wijzigingen maken het dat het verhard oppervlakte netto afneemt met circa 1.205 m<sup>2</sup>. Ook komt er meer robuust groen terug in het gebied, zoals in paragraaf 3.1.2 is te zien op het concept inrichtingsplan. Dit maakt het plangebied klimaatrobuuster op het gebied van hittestress.

#### Droogte

Momenteel wordt het plangebied gebruikt als bedrijventerrein. Als gevolg daarvan is er weinig ruimte voor groen en wordt water niet vastgehouden in het gebied. Daarmee kan droogte snel optreden. De nieuwe ontwikkeling houdt hier rekening mee door water zoveel mogelijk volgens de voorkeurswijze van het waterschap (1) te bergen (bij voorkeur infiltratie), (2) vast te houden, en dan pas (3) af te voeren. Dit zorgt er mede voor dat droogte minder snel een kans krijgt. Eerder in deze paragraaf is reeds gemotiveerd, op basis van de quickscan water, dat het bergen, en bij voorkeur infiltratie, geheel in het

plangebied plaats kan vinden. Daarmee is het plangebied klimaatrobust ingericht op het gebied van droogte.

#### Overstroming

Op de kaarten van de Klimaatatlas is voor het plangebied geen overstromingsrisico opgenomen. Derhalve wordt verder op dit punt niet getoetst. Het plan houdt voldoende rekening met overstroming nu het risico hierop zeer laag is.

### **6.10.4 Conclusie**

Er wordt geconcludeerd dat het voorliggend plan voldoende aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid, waaronder 'energietransitie', 'circulariteit' en 'klimaatadaptatie en water'. Ten aanzien van klimaatadaptatieve maatregelen kan worden gesteld dat het plan voldoende maatregelen treft ter voorkoming of beperking van mogelijke risico's als gevolg van klimaatverandering. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale instructieregels ten aanzien van klimaatadaptatie (art. 5.84 en 5.85, zie ook paragraaf 5.2.2). Verder is hiermee ook gemotiveerd hoe het planvoornemen voldoet aan de doelen uit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van waterschap Rijn en IJssel (paragraaf 5.4.2).

Het aspect duurzaamheid vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

## **6.11 M.e.r.-beoordeling**

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

### **6.11.1 (Wettelijk) kader**

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

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

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

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

### 6.11.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder J11 in Bijlage V bij het Ob.

Voor voorliggende ontwikkeling is in hoofdstuk 6 per omgevingsaspect beschreven welke invloed de ontwikkeling heeft op de fysieke leefomgeving. Bij elk aspect is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot negatieve milieueffecten. Derhalve kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan niet leidt tot negatieve milieueffecten en dat het opstellen van een mer-beoordeling niet noodzakelijk is.

### 6.11.3 Conclusie

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

## 6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

### 6.12.1 (Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### 6.12.2 Onderzoek

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan is vertrekpunt in de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op het plangebied was op basis van het omgevingsplan de bouw van woningen planologisch niet mogelijk. Met de nieuwe ontwikkeling worden in totaal maximaal 472 woningen mogelijk gemaakt.

De beoogde verdeling van het woningbouwprogramma is als volgt:

- 28% goedkoop (sociale huur, betaalbare koop cat. 1 en 2);
- 39% midden (middenhuur en koopappartementen);
- 33% duur (vrije sector).

Op basis van eerste inpassingen van het woonprogramma in het plangebied zijn de volgende percentages woningtypen mogelijk:

- 45% goedkoop, waarvan circa 35% sociale huur, 43% betaalbare koop cat. 1, en 22% betaalbare koop cat. 2;
- 35% midden, waarvan 50% middenhuur en 50% koop;
- 20% duur.

Het betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is voldoende substantieel. Daarom is hierna de woningbehoefte beschreven. Vooruitlopend wordt aangegeven dat voorliggende ontwikkeling aansluit bij de in beleid geschetste woningbehoefte, zowel in hoeveelheid als in invulling (kwaliteiten).

#### **Beschrijving behoefte**

##### Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met de provincie Gelderland zijn op basis van het provinciaal bod van 29 september 2022 afspraken gemaakt over het Gelderse aandeel in de nationale opgaven. Het gaat daarbij om de realisatie van totaal 100.000 woningen in de periode tot en met 2030, waarvan minimaal 60% betaalbaar inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen. In deze regionale woondeal zijn afspraken gemaakt over de bouw van 8.390 woningen. In de periode tot 2030 zet de gemeente Doetinchem zich in voor de realisatie van minimaal 2.470 woningen, waarvan 1.722 in de categorie betaalbaar.

##### Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 (maart 2023)

Uit de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023–2030 blijkt dat de woningbehoefte in de regio tot 2030 oploopt tot circa 8.400 – 11.500 woningen. Voor Doetinchem geldt een lokale bouwopgave van ten minste 2.470 woningen. De geplande maximaal 472 woningen op de Laborijnlocatie voorzien in deze behoefte en dragen bij aan de gewenste differentiatie in stedelijke woonmilieus.

##### Woonvisie 2023-2036

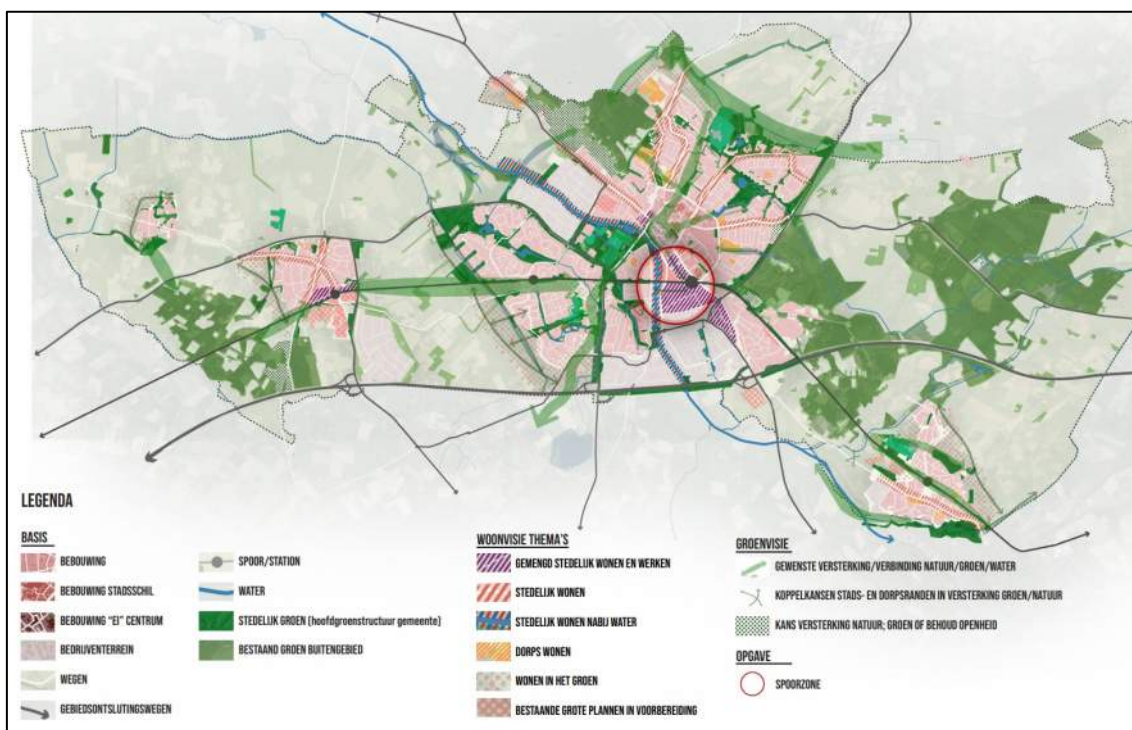
De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn groeien in kwaliteit, kwalitatief goed wonen, een passende woning voor iedereen en wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven. Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Al met al is er ruimte nodig voor ongeveer 6.300 nieuwe woningen. 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.



### Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek

De ambitie is om te groeien naar 70.000 inwoners. Om dit te bereiken zijn er zo'n 6.300 nieuwe woningen nodig. De ambitie is om zo veel mogelijk te bouwen binnen de grenzen van de bebouwde omgeving (inbreiding). Daar wordt met dit initiatief invulling aan gegeven.

De locatie is onderdeel van de Spoorzone. Het woonmilieu 'gemengd stedelijk wonen en werken' voorziet in een compact stedelijk woonprogramma geschikt voor gemengde doelgroepen. Functies worden gemengd toegepast in het gebied. Er moet ruimte zijn voor wonen, werken, leren, ontmoeten, verblijven, verplaatsen. De bebouwingsdichtheid in dit gebied is hoog. Er is vooral sprake van gestapelde woningen in gesloten bouwmassa's met binnenhoven.



*Visiekaart omgevingsvisie Doetinchem, met daarin de Spoorzone als opgave en aangeduid als 'gemengd stedelijk wonen en werken' gebied*

De Laborijnlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, direct grenzend aan het station. Daarmee wordt optimaal gebruikgemaakt van reeds aanwezige infrastructuur en voorzieningen. Bovendien sluit de ontwikkeling aan bij de Structuurschets Spoorzone Doetinchem en draagt bij aan het versterken van het stationsgebied als knooppuntlocatie. Er is geen sprake van concurrentie met uitleglocaties.

### **6.12.3 Conclusie**

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet aan de op dit moment geldende woningbouwstrategie, waaronder verdeling in het programma en wenselijke

eigenschappen. Daarmee voldoet het planvoornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is het niet in strijd met het Bkl.

### **6.13 Milieubelastende activiteiten**

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

#### **6.13.1 (Wettelijk) kader**

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

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

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

#### **6.13.2 Onderzoek**

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat er geen mba's zijn en/of mogelijk worden gemaakt zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van het Bal. Het is mogelijk dat in de nabije omgeving een bedrijf aan huis is gevestigd wat mogelijk kan leiden tot milieuhinder in het plangebied. Gezien de situering van de bestaande woningen, kan op voorhand worden uitgesloten dat eventuele aan huis gevestigde bedrijven hinder kunnen veroorzaken. De afstand van de bestaande woning tot aan de beoogde woningen in het plangebied is vele male groter dan de onderlinge afstand tussen de bestaande woningen zelf. Derhalve is nadere toetsing ten aanzien hiervan niet noodzakelijk.

Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling woningen mogelijk gemaakt. Dit is geen activiteit die wordt benoemd in het Bal. Milieuhinder op de omgeving als gevolg van de ontwikkeling is uitgesloten.

### **6.13.3 Conclusie**

Het aspect 'milieubelastende activiteiten' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is niet in strijd met de instructieregels. Het opnemen van regels en/of het treffen van maatregelen is niet noodzakelijk.

## **6.14 Gezondheid**

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

- Het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- Het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

### **6.14.1 (Wettelijk) kader**

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

### **6.14.2 Onderzoek**

#### **Gezondheidsbescherming (milieu hygiënische situatie)**

Diverse omgevingsaspecten hebben een directe relatie met gezondheid, zoals geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, bodem en omgevingsveiligheid. Uit de afzonderlijke paragrafen hierover blijkt dat binnen het plangebied geen sprake is van significante negatieve milieueffecten voor de gezondheid. Waar nodig worden mitigerende maatregelen getroffen om een veilig en gezond woon- en leefmilieu te waarborgen.

Naast deze milieuhygiënische aspecten zijn ook windhinder, schaduwwerking, uitzicht en privacy relevant voor het woon- en leefklimaat. Deze worden hieronder afzonderlijk toegelicht.

#### Windhinder

Windhinder kan optreden rond hogere gebouwen, zoals woontorens, kantoren of hotels, waar verhoogde windsnelheden kunnen leiden tot een onaangenaam of zelfs onveilig verblijfsklimaat. Windhinder maakt deel uit van de fysieke leefomgeving (artikel 1.2 Omgevingswet) en valt daardoor onder de gemeentelijke taak tot een evenwichtige functietoedeling.

Hoewel er geen specifieke wettelijke normen bestaan, biedt de NEN 8100 een erkend beoordelingskader. Deze norm onderscheidt windklimaten op basis van gemiddelde windsnelheden (m/s) en overschrijdingskansen (% van de uren per jaar), afhankelijk van de gebruiksfunctie van de buitenruimte (lopen, slenteren, zitten).

Volgens deze norm geldt:

- Bij gebouwen hoger dan 30 meter is een windonderzoek verplicht;
- Bij beschut gelegen gebouwen van 15 tot 30 meter beoordeelt een specialist de noodzaak tot onderzoek;
- Bij onbeschut gelegen gebouwen tot 30 meter wordt eveneens een deskundigenoordeel gevraagd.

#### Schaduwwerking

Hoge gebouwen kunnen een langdurige of overmatige schaduw veroorzaken. Vooral solitaire hoogbouw kan leiden tot hinder bij omliggende woningen. Door middel van bezonningstudies en schaduwdiagrammen wordt inzicht verkregen in de bezonning van gevels en de extra schaduwval op de omgeving.

Schaduwwerking maakt, net als windhinder, onderdeel uit van de fysieke leefomgeving (artikel 1.2 Omgevingswet). De TNO-norm wordt hierbij vaak toegepast als beoordelingskader. Deze schrijft voor dat gevels van woningen gedurende minimaal 2 à 3 uur per dag zonlicht ontvangen gedurende 8 tot 10 maanden per jaar, gemeten in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het raam.

#### Uitzicht en privacy

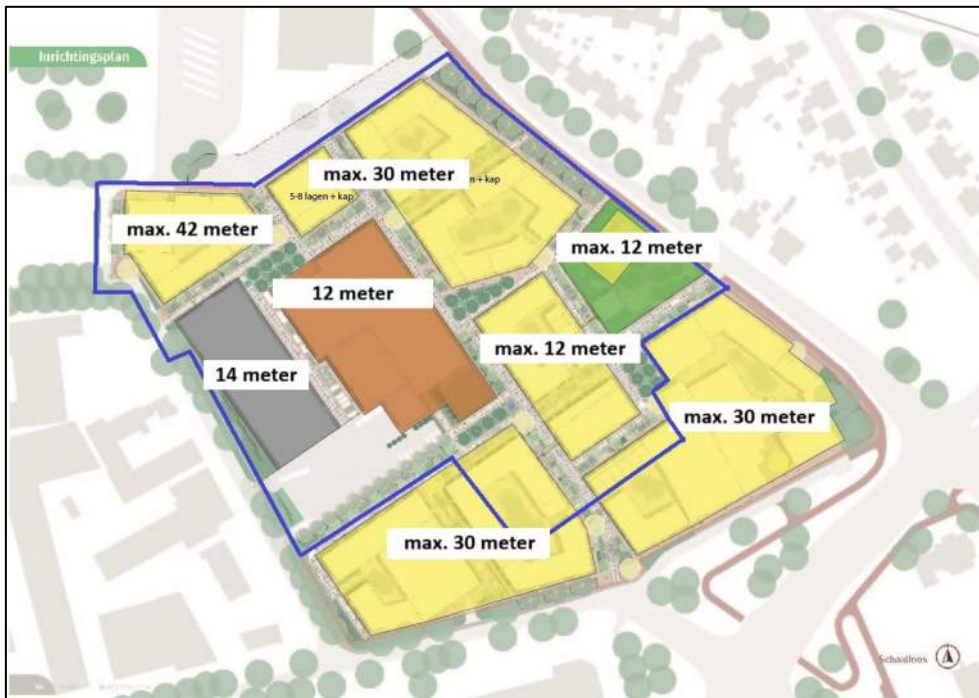
Ook het verlies aan uitzicht en de aantasting van privacy zijn aspecten die relevant zijn bij de realisatie van hoogbouw. Net als bij windhinder en schaduwwerking is er geen wet- en regelgeving die dit tegengaan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft herhaaldelijk overwogen dat er geen blijvend recht op (vrij) uitzicht bestaat. Dat laat onverlet dat in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet worden onderbouwd waarom het belang bij het behoud van het uitzicht niet opweegt tegen het belang dat bestaat bij realisering van de hoogbouw.

Ditzelfde geldt ook voor de beoordeling van de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. Hierbij geldt logischerwijs dat naarmate hoogbouw op een grotere afstand van andere percelen en bebouwing wordt gerealiseerd, de kans op inbreuk op privacy afneemt. Een algemene lijn in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State lijkt te zijn dat hoge bebouwing op korte afstand van andere (lage) bebouwing in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk is en sneller aanvaardbaar moet worden geacht.

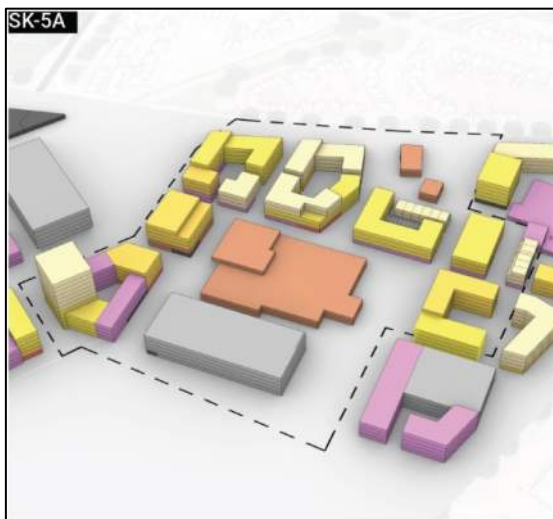
#### Borging

De omgevingsplanwijziging maakt de realisatie van gemengde functies mogelijk (zoals wonen, werken, cultuur en maatschappelijke voorzieningen). Omdat de concrete invulling per bouwveld nog niet vaststaat, wordt in deze planfase gekozen voor flexibiliteit in de planregels.

Alleen de maximale bouwhoogte per bouwvlak wordt vastgelegd, zoals weergegeven op de hoogtekaart. De feitelijke bouwhoogte per gebouw kan daarvan afwijken, wat leidt tot een gevarieerd stedelijk silhouet en vermindering van mogelijke hinder (wind, schaduw, privacy).



*Maximale bouwhoogten in het plangebied*



*Voorbeeld van hoogteverschil in de gebouwen*

De gronden zijn grotendeels in eigendom van de gemeente. Hierdoor kan de gemeente bij de uitgifte van kavels voorwaarden stellen aan de bouwuitvoering en situering van gebouwen. In de planregels is bovendien geborgd dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moet worden aangetoond dat het bouwplan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mede gezien vanuit de aspecten:

- windhinder,
- schaduwwerking,
- uitzicht, en
- privacy.

### **Gezondheidsbevordering**

Met de inrichting van het plangebied wordt verder invulling gegeven aan het aspect gezondheid. De nieuwbouw die in het plangebied zal plaatsvinden en de stedenbouwkundige kwaliteit die daarbij wordt nagestreefd, zorgen ervoor dat de woonomgeving en huisvesting een positieve bijdrage leveren aan de gezondheid van de gebruikers van het gebied.

### Woonomgeving en huisvesting

Toegang tot parken en natuurgebieden bevordert fysieke activiteit, vermindert stress en verbetert de geestelijke gezondheid. Ook speelplaatsen en sportfaciliteiten stimuleren fysieke activiteit, wat essentieel is voor het voorkomen van gezondheidsaandoeningen. Groen en blauw beperken de negatieve effecten van de milieuaspecten. Het plan maakt de aanleg van een gemengd groen verblijfsgebied mogelijk in de functie Verkeer.

### Natuurlijke omgeving

De aanwezigheid van veilige en goede infrastructuur voor voetgangers en fietsers kan stimuleren om fietsen of te wandelen. Ook kan het aantal verkeersongevallen hierdoor verminderen. Goede toegang tot betrouwbaar en betaalbaar openbaar vervoer is ook een factor die meespeelt. Hierdoor kan de afhankelijkheid van auto's verminderen, wat bijdraagt aan een vermindering van luchtvervuiling en verkeersongelukken. Het plangebied ligt op steenworp afstand van treinstation Doetinchem. Verder wordt er alleen aan de rand van het gebied een parkeervoorziening gerealiseerd, waardoor in het gebied alleen langzaam verkeer aanwezig zal zijn.

### Openbare voorzieningen

De nabijheid, het aanbod en de verplaatsing tussen voorzieningen kennen een relatie met de fysieke leefomgeving en gezondheid. Een goede toegang tot scholen, winkels, gezondheidszorg en andere voorzieningen kan de algehele gezondheid en welzijn verbeteren. Ook voldoende voorzieningen zoals parken en sportfaciliteiten kunnen dit effect hebben. Het plangebied ligt dichtbij het centrumgebied van Doetinchem en nabij bedrijven die sportmogelijkheden aanbieden. In het gemengde gebied is ook ruimte om voorzieningen te creëren, waardoor deze nog dichterbij gesitueerd kunnen raken.

### Sociaaleconomische kwaliteit

Sociaaleconomische factoren hebben een meer indirecte relatie met de fysieke leefomgeving. Wel zijn er enkele factoren waarbij de fysieke leefomgeving een belangrijke rol speelt, voornamelijk in wijken met een lage sociaaleconomische status. Deze buurten worden gekenmerkt door meer vervuiling, minder groenvoorzieningen, slechtere woningen, een ongezonder voedingsaanbod en beperkte toegang tot gezondheidszorg en recreatiemogelijkheden. Huizen in deze wijken zijn vaak van mindere kwaliteit en de wijken worden gekenmerkt door een hoger criminaliteitsniveau, wat tot een gevoel van onveiligheid en stress bij bewoners kan zorgen. De voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet een gedifferentieerd woonprogramma met een evenwichtige verdeling tussen goedkope, middeldure en dure koop- en huurwoningen. Daarmee ontstaat een gezonde en gemengde sociaaleconomische opbouw van de bewoners binnen het gebied. Door de eisen die op grond van het Bouwbesluit aan nieuwbouw worden gesteld, zal het gebied in sociaaleconomische zin een positieve bijdrage leveren aan de gezondheid van de gebruikers van het gebied.

#### **6.14.3 Conclusie**

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het realiseren van de ontwikkeling draagt bij aan een gezonde leefomgeving waarin toekomstige bewoners prettig kunnen wonen.

## 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.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van waterstaatswerken of rondom (spoor)wegen waarvoor een beperkingsgebied geldt.

### **Toetsing**

Het plan is niet gelegen in een beperkingengebied. Nadere toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het aspect beperkingengebieden is niet in strijd de instructieregels. Het opstellen van regels en/of het treffen van aanvullende maatregelen is niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



## 8. Uitvoerbaarheid

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de Laborijnlocatie geldt dat de gemeente Doetinchem eigenaar is van de gronden in het plangebied (met uitzondering van het perceel van Laborijn). Daarmee kan zij de grondexploitatie beheersen en voorwaarden stellen aan programma, duurzaamheid en doelgroepen.

De ontwikkeling is financieel haalbaar. De kosten voor planvoorbereiding, openbare ruimte en waterberging worden verhaald via grondverkoop en anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Er wordt uitgegaan van een sluitende grondexploitatie, zoals bevestigd in de interne financiële toets (Q3 2025). De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

#### 8.1.2 Kostenverhaal

Overheden zijn op grond van de Omgevingswet verplicht om de kosten die samenhangen met de grondexploitatie van een ontwikkeling te verhalen. In de praktijk heeft het de voorkeur dat dit kostenverhaal plaatsvindt via een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag. In dit geval is de gemeente Doetinchem zowel grondeigenaar als initiatiefnemer. De gemeente voert daarom de grondexploitatie voor het project Laborijnlocatie in eigen beheer uit.

De gemeenteraad heeft op 19 december 2024 de grondexploitatie Laborijnlocatie vastgesteld. In deze grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten van het project inzichtelijk gemaakt, inclusief de fasering in de tijd.

De belangrijkste kostenposten hebben betrekking op:

- de inbrengwaarde en/of verwerving van de gronden;
- het bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
- aanleg en inrichting van parkeervoorzieningen;
- benodigde onderzoeken;
- planvoorbereiding en -begeleiding.

De opbrengsten bestaan voornamelijk uit:

- de verkoop van bouw kavels;
- opbrengsten uit parkeervoorzieningen;
- bijdragen van derden.

De grondexploitatie is een dynamisch instrument en wordt jaarlijks geactualiseerd in het Meerjaren Programma Ontwikkellocaties (MPO), zodat deze aansluit bij de actuele

projectvoortgang en marktomstandigheden. De planeconoom is verantwoordelijk voor het actualiseren van de grondexploitatie.

De werkzaamheden en kosten die voortvloeien uit de bestuursopdracht worden gedekt uit de grondexploitatie en het bijbehorende investeringskrediet dat door de gemeenteraad in het vierde kwartaal van 2024 wordt vastgesteld. Vooruitlopend daarop kunnen kosten worden gedekt uit het revolverende voorbereidingskrediet ruimtelijke projecten. Dit krediet maakt het mogelijk om voortvarend te starten met de uitvoering zodra een GO-besluit is genomen. Het college van burgemeester en wethouders is gemandateerd om dit krediet op projectniveau in te zetten. Verantwoording hierover vindt achteraf plaats via de reguliere Planning & Control-documenten en het MPO. De dekking vindt plaats vanuit de toekomstige grondexploitatie, conform het revolverende principe.

In het MPO 2024 heeft de gemeenteraad besloten het revolverende krediet ruimtelijke projecten te verhogen van € 0,75 miljoen naar € 2,2 miljoen. Aanleiding hiervoor is het project Spoorzone, dat uit meerdere deelprojecten bestaat, waaronder de Laborijnlocatie. Op basis van de vastgestelde grondexploitatie 2024 en het MPO 2024 wordt geconcludeerd dat het kostenverhaal voor de ontwikkeling van de Laborijnlocatie anderszins verzekerd is en dat het plan daarmee economisch uitvoerbaar is.

### **8.1.3 Nadeelcompensatie**

Binnen het besluitgebied kan er naar verwachting sprake kan zijn van schade die mogelijk voor vergoeding in aanmerking komt op grond van het nadeelcompensatiestelsel (artikel 15.1 van de Omgevingswet). De exacte omvang van de eventuele schade, en daarmee de hoogte van de mogelijke nadeelcompensatie, staat echter nog niet vast.

Onder de Omgevingswet is het zogenoemde schademoment verplaatst naar het moment van vergunningverlening. Dat betekent dat pas bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of sprake is van daadwerkelijk compensabele schade. Omdat in deze planfase nog geen vergunning is verleend, kan de daadwerkelijke hoogte van een eventuele schadevergoeding nu nog niet worden vastgesteld.

Op basis van de vastgestelde grondexploitatie Laborijnlocatie en de daarbij behorende begroting (zie paragraaf 8.1.2) is geborgd dat eventuele kosten voor nadeelcompensatie binnen de financiële kaders van het project kunnen worden opgevangen. De grondexploitatie biedt voldoende financiële ruimte om mogelijke schadevergoedingen te dekken.

Daarmee is de mogelijke financiële impact van nadeelcompensatie afdoende meegenomen in de economische onderbouwing. Voor wat betreft nadeelcompensatie wordt geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende is gewaarborgd.

## ***8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

### **8.2.1 Participatie**

De gemeente publiceert de wijziging van het omgevingsplan digitaal via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke

publicatieplatform. De regels van het ontwerp-omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO-LV) c.q. Omgevingsloket. Via het onderdeel 'Regels op de Kaart' kan iedereen zien welke regels waar gelden.

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