



# Landschapspark landgoed Hagen, wijziging omgevingsplan

Motivering  
Gemeente Doetinchem



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

#### Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

#### Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Beschrijving huidige situatie</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Voorgenomen ontwikkeling</b>	<b>6</b>
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in?	6
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan	12
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid	15
3.4	Conclusie	15
<b>4</b>	<b>Vorbereiding en participatie</b>	<b>16</b>
4.1	Verkenningfase	16
4.2	Participatie omgeving	16
<b>5</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>17</b>
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels	17
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	19
5.3	Regionaal beleid	25
5.4	Beleid waterschap	26
5.5	Gemeentelijk beleid	32
5.6	Omgevingswaarden	39
<b>6</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>40</b>
6.1	Geluid	40
6.2	Luchtkwaliteit	42
6.3	Geur	44
6.4	Bodemkwaliteit	45
6.5	Mobiliteit en parkeren	46
6.6	Omgevingsveiligheid	48
6.7	Natuur	50
6.8	Cultureel erfgoed	51
6.9	Duurzaamheid	52
6.10	M.e.r.-beoordeling	55
6.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	57

6.12	Milieubelastende activiteiten	58
6.13	Gezondheid	60

## **7 Uitvoerbaarheid** **63**

7.1	Economische uitvoerbaarheid	63
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

### **Bijlagen**

Bijlage 1:	Inrichtingsplan
Bijlage 2:	Participatieverslag
Bijlage 3:	Resultaat Het Wateradvies
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5:	Quick scan milieubelastende activiteiten
Bijlage 6:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7:	Quick scan natuur
Bijlage 8:	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 9:	Archeologisch onderzoek

# 1 Inleiding

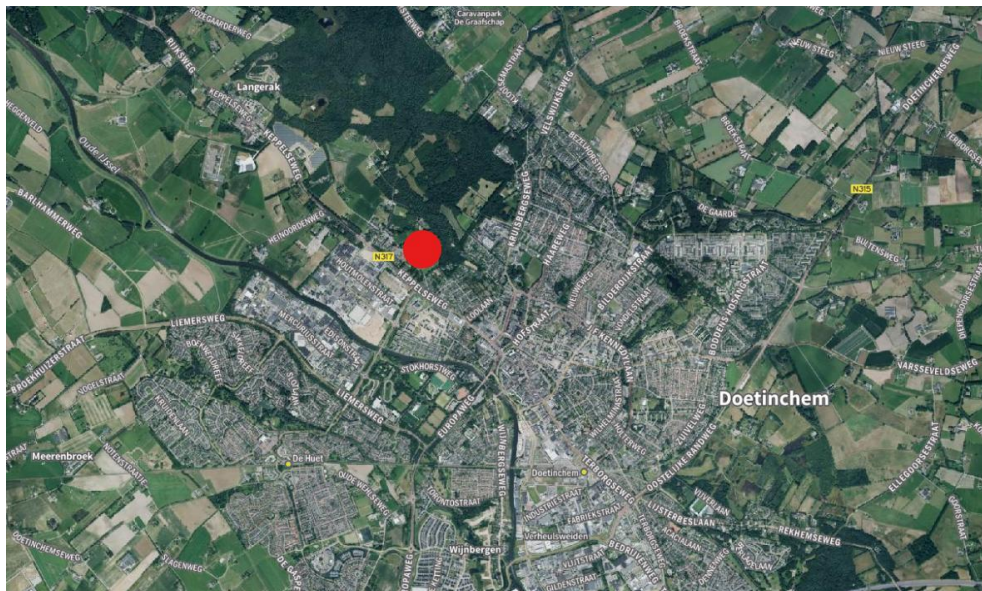
## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de noordwestelijke stadsrand van de kern Doetinchem ligt een stuk grond dat de initiatiefnemer graag wil ontwikkelen tot een landschapspark, inclusief drie woonerven die ruimte bieden aan in totaal 6 woningen. De gronden hebben momenteel een agrarische functie en gedeeltelijk ook een woonfunctie. Het voornemen past niet binnen de ter plaatse geldende juridisch-planologische kaders. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan opgesteld worden. Er is voor gekozen om dit te doen volgens de standaard van STOP/TPOD. Ten behoeve van deze omgevingsplanwijziging is het noodzakelijk te motiveren dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfa). Voorliggende motivering toont dit aan.

## 1.2 Projectgebied

De projectlocatie ligt aan de noordwestkant van de kern Doetinchem, grofweg tussen de Prins Alexanderstraat, de Prins Mauritsstraat en de 2<sup>e</sup> Loolaan. Ten noorden grenst het gebied aan bosgebied. Op verschillende plekken rondom het projectgebied zijn ook woningen gelegen.

Het projectgebied is ongeveer 13 hectare groot en beslaat de kadastrale kavels 2703, 2705, 2706, 2707 en 2708 van sectie B. Op navolgende afbeeldingen zijn respectievelijk de ligging en globale begrenzing van het projectgebied afgebeeld.



Globale ligging projectgebied (Bron: PDOK viewer).



Globale begrenzing projectgebied (Bron: PDOK viewer).

### 1.3 Leeswijzer

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

## 2 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de noordwestelijke stadsrand van Doetinchem. Aan de zuidwestelijke zijde wordt het projectgebied begrensd door de Prins Alexanderstraat. Aan de zuidoostelijke zijde van het projectgebied ligt de 2<sup>e</sup> Loolaan. Ten noordoosten van het projectgebied zijn vijf woningen gelegen. Langs de Prins Alexanderstraat, ten zuidwesten van het projectgebied, bevindt zich een woonzorgcentrum en verder ten zuiden daarvan een groot bedrijventerrein. In de wijdere omgeving, ten zuidoosten van het projectgebied, bevinden zich voornamelijk woonwijken. Het gebied verder ten noorden van het projectgebied wordt grotendeels gekenmerkt door de Kruisbergse bossen, akker, weide en ook diverse woningen.

Het gebied zelf bestaat momenteel grotendeels uit akkerland. In het oosten van het projectgebied bevindt zich een manege en ook een woning (met woonfunctie) aan de Prins Mauritsstraat 38 en in het westen een woning aan de Prins Alexanderstraat 80. De Prins Mauritsstraat loopt dwars door het projectgebied heen in noord-zuidrichting. Het huidige gebruik doet weinig recht aan de landschappelijke waarden die in het projectgebied aanwezig zijn. Het agrarisch gebruik voor reguliere landbouw is ongunstig voor natuurwaarden. Het projectgebied maakt onderdeel uit van Landgoed Hagen. Op navolgende afbeelding is het projectgebied in de bestaande situatie weergegeven.



Het projectgebied in de huidige situatie aangeduid met een rood kader (Bron: PDOK viewer)

# 3 Voorgenomen ontwikkeling

## 3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

Het voornemen bestaat om binnen het projectgebied een landschapspark te realiseren. In het landschapspark zal ruimte komen voor drie woonerven met in totaal zes vrijstaande woningen, verschillende recreatieve functies waarbij de nadruk ligt op het versterken van de natuur- en landschapswaarden binnen het plangebied. (zoals bijvoorbeeld verschillende wandelpaden en een rustplek), uitbreiding van de bosranden en een kleinschalige biologische wijngaard.

### Inrichting terrein

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een Inrichtingsplan<sup>1</sup> opgesteld. Zoals weergegeven op de navolgende afbeelding is het projectgebied grofweg op te delen in een noordelijke en zuidelijke helft. Er komen drie woonerven op de noordelijke helft van het projectgebied te liggen. Twee van die woonerven liggen in het noordwesten en aan de noordelijke rand komt een biologische wijngaard. Dit deel van het park wordt begrensd door middel van een pad bestaande uit halfverharding met daarlangs een takkenwal. Ten noordoosten van de Mauritsstraat komt het derde woonerf. Rondom de woningen komen siertuinen die worden begrensd door middel van meidoornhagen en weidepalen. Dit zorgt voor een natuurlijke overgang van weide naar bewoning. De gronden tussen de woonerven en de wijngaard zullen bestaan uit bloem- en kruidenrijk grasland. De rest van het park zal grotendeels bestaan uit weide. Ten oosten van het projectgebied zal de bestaande bosrand worden uitgebreid en wordt een coulissenlandschap gevormd, waarbij er een geleidelijke overgang van bos naar open land zal worden gecreëerd. Tot slot wordt het gebied ten zuiden ingericht als overgangsgebied tussen open terrein en bos. Het oostelijke en noordoostelijke deel van het park zal een meer gesloten karakter krijgen en de rest van het park zal een meer open karakter krijgen. De woningen worden verlaagd aangelegd, met een beperkte nokhoogte, waardoor de woningen een zachte uitstraling hebben richting omgeving.

---

<sup>1</sup> Giesen Architectuur (2026) Inrichtingsplan Landschapspark landgoed Hagen, 23 januari 2026.



Tekening van inrichting terrein in de beoogde situatie (Bron: Giessen Architectuur).

## Woonerven

### Erf I

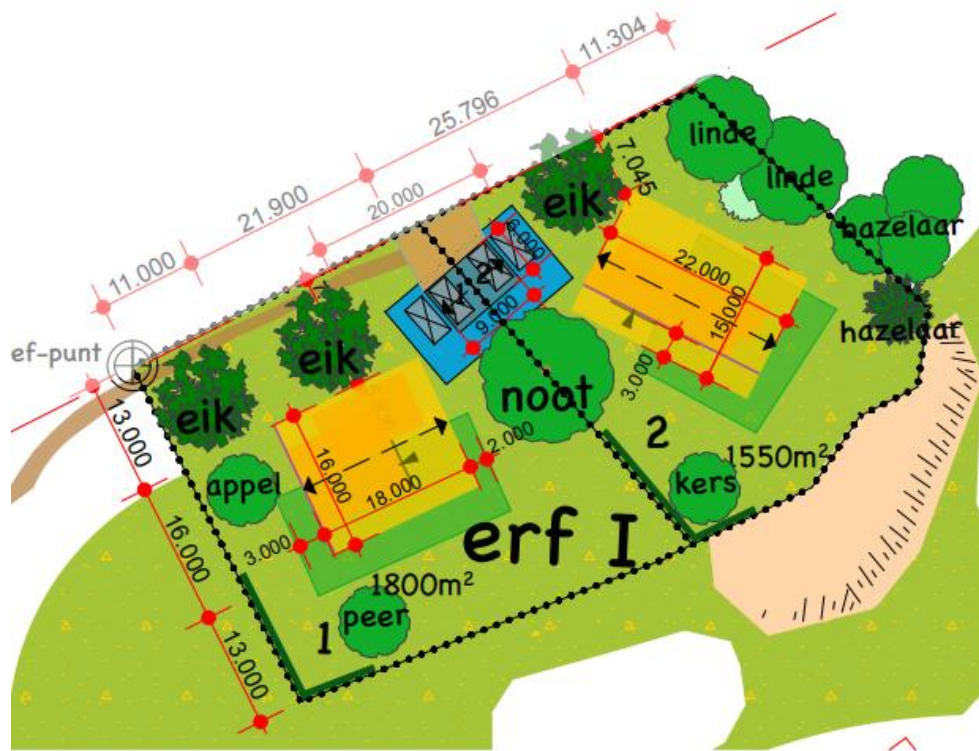
Het eerste erf komt te liggen in het noordwestelijk deel van het projectgebied. Op dit erf worden twee woningen en een gedeelde schuur gerealiseerd. Het algemeen uitgangspunt hierbij is meerdere volumes in een vrije setting rond een erf. Het woningpeil komt op 0,3 meter boven het huidige maaiveld. De maximale nokhoogte van de woningen bedraagt 8,5 meter en de maximale goothoogte 4,5 meter. Navolgend de aanvullende eigenschappen van de bebouwing op erf I:

- De westelijke boerderij woning (1) bestaat uit twee bouwdelen, met een hogere en een lagere bouwvolume. De nokrichtingen lopen parallel aan elkaar. De woninginhoud is voor 750 m<sup>3</sup> zichtbaar vanaf de straatzijde boven het verhoogde erf en 100 m<sup>3</sup> bevindt zich onder het verhoogde erf tot peil. De totale inhoud bedraagt 850 m<sup>3</sup>.
- De oostelijke woning (2) wordt een kapschuurwoning met een zadeldak en gedeeltelijk houten gevels en glazen gevels. De woninginhoud is voor 700 m<sup>3</sup> zichtbaar vanaf de straatzijde boven het verhoogde erf en 100 m<sup>3</sup> bevindt zich onder het verhoogde erf tot peil. De totale inhoud bedraagt 800 m<sup>3</sup>.

Op de navolgende afbeeldingen is een plattegrond van erf I weergegeven.

# Kavel eigenschappen Erf I

## Woning 1 & 2



Beoogde situatie ter plaatse van Erf I (Bron: Giesen Architectuur).

### Erf II

Het tweede erf ligt direct ten oosten van het eerste erf. Het erf zal worden opgesplitst in drie kavels. Elke kavel biedt ruimte aan een woning met een eigen losse schuur. Dus op dit erf komen in totaal drie woningen met drie losse schuren te liggen. Ook hier is het algemeen uitgangspunt meerdere volumes in een vrije setting rond een erf. Het woningpeil komt op 0,3 meter boven het huidige maaiveld. De maximale nokhoogte van de woningen bedraagt 8,5 meter en de maximale goothoogte 4,5 meter. Navolgend de kenmerken van de bebouwing op erf II:

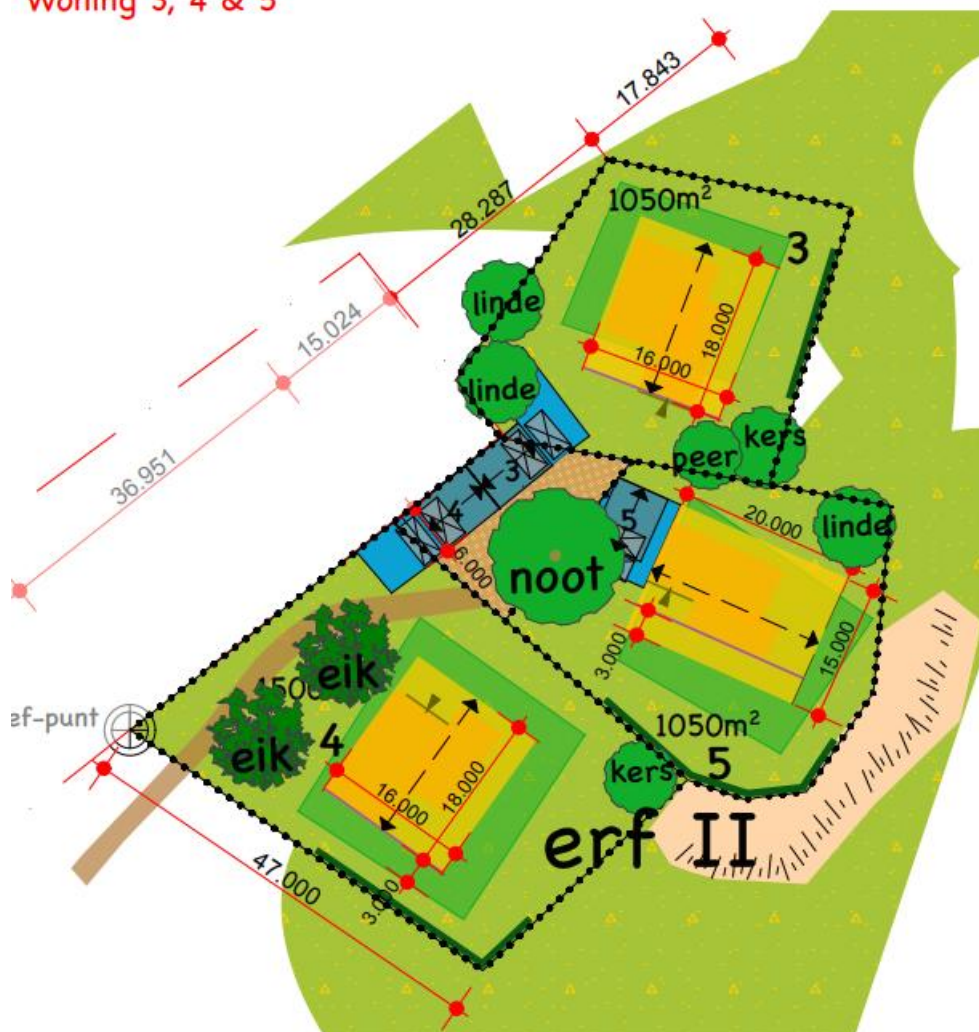
- De meest noordelijke woning (3) wordt een boerderijwoning, samengesteld uit twee volumes. De woning bestaat uit zowel houten als glazen gevels en een zadeldak. De woninginhoud is voor 750 m<sup>3</sup> zichtbaar vanaf de straatzijde boven het verhoogde erf en 100 m<sup>3</sup> bevindt zich onder het verhoogde erf tot peil. Totale inhoud bedraagt 850 m<sup>3</sup>.
- De middelste woning (4) wordt een boerderijwoning, ook samengesteld uit twee volumes. De woning krijgt zowel houten als glazen gevels en een zadeldak. De woninginhoud is voor 750 m<sup>3</sup> zichtbaar vanaf de straatzijde boven het verhoogde erf en 100 m<sup>3</sup> bevindt zich onder het verhoogde erf tot peil. De totale inhoud bedraagt 850 m<sup>3</sup>.
- De meest westelijke woning (5) wordt een kapschuurwoning met een zadeldak, ook samengesteld uit twee volumes, waarvan een volume met gesloten houten

gevels en een volume met houten – glazen vliesgevels. De woninginhoud is voor 660 m<sup>3</sup> zichtbaar vanaf de straatzijde boven het verhoogde erf en 80 m<sup>3</sup> bevindt zich onder het verhoogde erf tot peil. De totale inhoud bedraagt 740 m<sup>3</sup>.

Op de navolgende afbeelding is een plattegrond van erf II weergegeven.

## Kavel eigenschappen Erf II

Woning 3, 4 & 5



Beoogde situatie ter plaatse van Erf II (Bron: Giesen Architectuur).

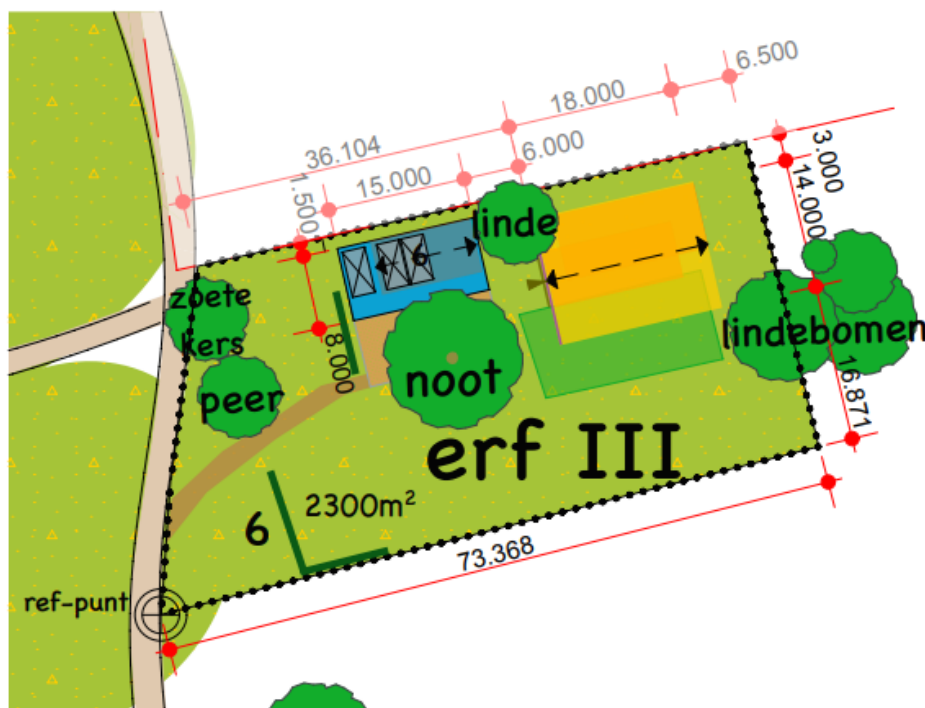
### Erf III

Het derde erf komt te liggen in het noordoosten van het projectgebied. Dit erf biedt ruimte aan één woning (6). De woning zal worden gebouwd in de vorm van een eco-chique woonhuis, wederom samengesteld uit twee volumes met zowel houten als glazen gevels. Het woningpeil komt op 0,3 meter onder het huidige maaiveld. De maximale nokhoogte van de woningen bedraagt 8,5 meter en de maximale goothoogte 4,5 meter. De woninginhoud is voor 750 m<sup>3</sup> zichtbaar vanaf de straatzijde boven het verhoogde erf en 130 m<sup>3</sup> bevindt zich onder het verhoogde erf tot peil. De totale inhoud bedraagt 880 m<sup>3</sup>.

Op de navolgende afbeelding is een plattegrond van erf III weergegeven.

## Kavel eigenschappen Erf III

### Woning 6



Beoogde situatie ter plaatse van Erf III (Bron: Giesen Architectuur).

#### Biologische wijngaard

Op de biologische wijngaard wordt een druivenras geplant waarbij geen bestrijdingsmiddelen nodig zijn. De aanpak is biologisch en ecologisch verantwoord. Mogelijk krijgt de wijngaard ook een educatief karakter, waarbij twee dagen in de week vrijwilligers of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt betrokken worden bij het werk op de wijngaard. De wijn zal niet op locatie worden geproduceerd, enkel de druiven zullen hier worden geteeld.

#### Verkeer en parkeren

Het parkeren zal voor alle woningen op eigen terrein worden opgelost. Alle drie de erven krijgen een eigen ontsluitingsweg die uit halfverharding bestaat. Voor erf I en II komt er een ontsluitingsweg die aansluit op de Prins Alexanderstraat. De ontsluitingsweg voor erf III zal aansluiten op de Prins Mauritsstraat. De andere functies in het projectgebied kennen geen eigen verkeersgeneratie of parkeerbehoefte. Dit omdat de gebruikers en bezoekers veelal op de fiets of wandelend zullen komen, zoals nu reeds ook al het geval is. Bovendien maakt het gebied onderdeel uit van

een groter recreatiegebied (Kruisbergse bossen). Voor het bos zijn al voldoende parkeerplekken elders verspreid.

### **Duurzaamheid**

Het park krijgt een natuurlijke en groene inrichting met een recreatieve functie. Door het gebied te transformeren van akkerland naar een natuurlijk ingerichte omgeving, wordt het gebruik in de beoogde situatie duurzamer, met meer ruimte voor biodiversiteit. Bij de bouw van de woningen wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van hergebruikte en herbruikbare materialen. De bebouwing bestaat uit een houtskelet constructie en er worden ecologische bouwmaterialen toegepast. Hierbij gaat het onder anderen om keramische dakpannen, stenen, hout en materialen voor de gevelbekleding. Daarnaast worden de woningen energiezuinig gebouwd en wordt veel gebruik gemaakt van hoge isolatiewaarden. Straatwerk wordt opnieuw gebruikt en stenen worden gebruikt om bijvoorbeeld een keerwand te maken.

### **Klimaatadaptatie**

Het park wordt zeer groen ingericht met beperkte verharding. Los van de bebouwing en het pad dat uit halfverharding bestaat, is het park verder onverhard. Hierdoor is er genoeg ruimte voor het water om in de bodem te infiltreren. Daarnaast worden verspreid over het terrein veel (inheemse) bomen geplant die schaduw en verkoeling zullen bieden.

### **Natuurontwikkeling en biodiversiteit**

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

Het projectgebied wordt functioneel gesplitst in een noordelijk en zuidelijk deel. Aan de noordrand wordt een biologische wijngaard ingericht. In het landschapspark worden paden van halfverharding aangelegd met langsgelegen takkenwallen die dienen als ecologische verbindingstructuur en schuilgelegenheid voor fauna.

Rondom de woningen komen tuinen met inheemse, streekeigen hagen. Deze hagen borgen een zachte overgang van weide naar erf en functioneren als leefgebied voor insecten en kleine zoogdieren. De tussenliggende gronden worden ingericht als

bloem- en kruidenrijk grasland, gericht op versterking van bestuivingsroutes en biodiversiteit.

Het resterende deel van het terrein bestaat uit extensief beheerde weide met een lage bezetting van paarden als natuurlijk maaibeheer. Ten oosten van het projectgebied wordt de bestaande bosrand behouden. Daardoor ontstaat een coulissenlandschap met een geleidelijke gradiënt van bos naar open land, gericht op het vergroten van structuurvariatie en inheemse soortenrijkdom.

In het zuidelijke deel worden fruitbomen en struiken aangeplant om een geleidelijke overgang te creëren tussen weide en het naastgelegen Gelders Natuurnetwerk. Door de gelaagde structuur ontstaat een mix van gras- en kruidlagen, struweel en opgaande bomen. De bomen en struiken staan ruimer uit elkaar, waardoor voldoende licht op de onderlaag valt. Dit voorkomt verdichting en maakt het terrein toegankelijk en zichtbaar. Dit levert voedsel, nestgelegenheid en schuilplekken op voor vogels, insecten en kleine fauna, terwijl het terrein landschappelijk luchtig blijft. Deze inrichting draagt bij aan voedselrijkdom voor vogels en insecten en versterkt de landschappelijke gelaagdheid.

Deze inrichting resulteert in een robuuste mix van graslandtypen, bosranden, struweel en kleinschalige landschapselementen, waarmee het plan aantoonbaar bijdraagt aan het verhogen van natuurwaarden en biodiversiteit binnen het gehele plangebied.

#### **Water**

Voor alle zes de woningen wordt een regenwaterafvoersysteem toegepast van zink, met een mastgoot en een regenpijp. Het regenwater wordt op het eigen terrein geïnfiltreerd afgevoerd. Op deze manier worden het regen- en afvalwater gescheiden.

#### **Gezondheid**

Op een locatie waar nu akkerland is gelegen, wordt in de beoogde situatie een landschapspark ontwikkeld. Dit park biedt ruimte voor recreatie en natuurbeleving. Bezoekers en omwonenden kunnen hier wandelen, ontspannen en een biologische wijngaard bezoeken. Bewoners en bezoekers worden hiermee gestimuleerd om buiten te zijn en te bewegen. Met het landschapspark wordt een positieve bijdrage geleverd aan zowel de fysieke als mentale gezondheid van bewoners.

### **3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan**

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Doetinchem, dus ook ter plaatse van het projectgebied, het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Doetinchem. Hierin zijn onder andere ruimtelijke regels uit instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening (zoals het bestemmingsplan of de beheersverordening), regels uit lokale verordeningen over erfgoed, geur en afvoer van hemel- en

grondwater, en de bruidsschat (rijksregels die naar de gemeente zijn overgegaan) opgenomen.

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege kent het projectgebied twee functies. Het projectgebied betreft landelijk gebied waar voorheen de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' (vastgesteld op 7 juli 2022) van toepassing was. Het grootste deel heeft de functie 'Agrarisch met waarden' en in het oosten van het projectgebied liggen gronden met de functie 'Wonen'. Vrijwel het gehele projectgebied heeft daarnaast de aanduiding 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. In het midden van het gebied ligt in oost-westelijke richting een strook met de aanduiding 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Vrijwel het gehele projectgebied heeft daarnaast nog de gebiedsaanduidingen 'Ammoniakbuffergebied', 'overige zone – reliëf' en 'overige zone – nieuwe risicobronnen'.



Uitsnede verbeelding beheersverordening 'Landelijke gebied – 2020, reparatie 2022' (Bron: Ruimtelijke plannen).

#### Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn bedrijfswoningen, extensieve recreatievoorzieningen, water- en groenvoorzieningen en paden ook toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de aanwezige dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden.

#### Enkelbestemming 'Wonen'

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor bestaande woningen in de vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kap of aaneen gebouwde woningen. Op locaties waar een agrarisch bedrijf is beëindigd zijn ook woningen toegestaan. Ook aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachting 3'*

De voor 'Waarde – archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Hier geldt dat bodemwerkzaamheden van groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter alleen zijn toegestaan met een omgevingsvergunning waarbij geldt dat de omgevingsvergunning enkel wordt afgegeven indien een archeologisch rapport wordt overlegd en het college van B & W op basis daarvan heeft geconcludeerd dat er geen sprake is van verstoring van archeologische waarden.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachting 2'*

De voor 'Waarde – archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden van de gronden. Hier geldt dat bodemwerkzaamheden van groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter centimeter alleen zijn toegestaan met een omgevingsvergunning waarbij geldt dat de omgevingsvergunning enkel wordt afgegeven indien een archeologisch rapport wordt overlegd en het college van B & W op basis daarvan heeft geconcludeerd dat er geen sprake is van verstoring van archeologische waarden.

#### *Gebiedsaanduiding 'Ammoniakbuffergebied'*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ammoniakbuffergebied' is de hervestiging van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of een niet-grondgebonden veehouderijtak niet toegestaan.

#### *Gebiedsaanduiding 'overige zone – reliëf'*

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende hoofdfuncties, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen in het landschap.

#### *Gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen'*

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

#### *Bruidsschat*

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

### **Strijdigheid met het juridisch-planologisch kader**

De nieuwe woningen, die onderdeel zullen uitmaken van het landschapspark, zullen in de beoogde situatie voornamelijk binnen de bestemming 'agrarisch met waarden' liggen. Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan.

### **3.3 Medewerking opheffen strijdigheid**

Er is gekozen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door middel van een wijziging van het omgevingsplan. In de bestaande situatie heeft het overgrote deel van het projectgebied een agrarische functie, met daarnaast kleinere delen die als bos of wonen zijn vastgelegd. In de beoogde situatie zullen deze functies grotendeels veranderen. Het wijzigen van het omgevingsplan is in dit geval de meest realistische ruimtelijke procedure.

### **3.4 Conclusie**

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is de realisatie van een landschapspark inclusief zes woningen getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte. Landschappelijke en archeologische waarden worden niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe functies zullen de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een behoefte.

# 4 Voorbereiding en participatie

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

## 4.1 Verkenningsfase

Indien relevant hier ingaan op de fase voorafgaand aan het wijzigingsbesluit, waar de initiatiefnemer en gemeente gezamenlijk hebben toegewerkt naar bijvoorbeeld een principebesluit. Dit is bij voorliggende ontwikkeling niet van toepassing.

## 4.2 Participatie omgeving

De omwonenden van het projectgebied zijn per brief op de hoogte gesteld van een participatiebijeenkomst. Op 30 juni 2025 is deze participatiebijeenkomst gehouden waarbij circa 35 mensen aanwezig waren, waarvan 22 omwonenden. Hiervoor is een verslag<sup>2</sup> gemaakt. Op de avond is het plan gepresenteerd en is ingegaan op de erfindeling en het te verwachten toekomstbeeld. Participanten uitten zorgen en wensen met betrekking tot de toenemende parkeerdruk als gevolg van recreatie-toename, mogelijke overlast door jongeren die het park als hangplek kunnen gebruiken, en stelden vragen over de mogelijkheid om zonnepanelen op de woningen te plaatsen, over de soorten bomen en over de inrichting van de wijngaard. De vragen zijn beantwoord door de heer Pieter Witte, rentmeester van Stichting Beelaerts van Blokland Hagen. Ook zijn de vragen nogmaals beantwoord in het participatie-verslag. De vragen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Het participatie-traject heeft niet direct tot inhoudelijke aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan geleid. Wel zijn een aantal punten meegenomen in het plan. Met het open landschappelijke karakter, waar voldoende sociale controle is door de ligging nabij diverse woonwijken, worden vanuit de initiatiefnemer geen problemen verwacht met betrekking tot overlast door jongeren. Mocht er toch sprake van overlast zijn, dan kan met de bewoners nader overlegd worden over eventuele maatregelen. Zonnepanelen zullen hoogstwaarschijnlijk wel worden toegestaan.

---

<sup>2</sup> Stichting Beelaerts van Blokland Hagen (2025) Verslag participatiebijeenkomst Landschapspark Hagen, 30 juni 2025.

# 5 Beleid en regelgeving

## 5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

### 5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

#### Toetsing

Met voorliggend project wordt een landschapspark inclusief zes woningen gerealiseerd. Het initiatief voorziet in de aanleg van nieuw groen waaronder verschillende soorten planten en bomen, buiten de bebouwde kom. Dit draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit in het buitengebied van Doetinchem.

In het ontwerp van zowel de woningen als het park zijn landschappelijke elementen opgenomen die kenmerkend zijn voor het buitengebied van Doetinchem. Op deze manier wordt het landschap zo veel mogelijk behouden en gewaarborgd.

Het projectgebied zal zowel een woonfunctie krijgen als ruimte bieden voor groen en natuur. Deze combinatie van functies draagt bij aan het efficiënter gebruik van ruimte. Bovendien wordt een gebied dat nu niet wordt gebruikt toegankelijk voor bewoners uit de omgeving. Hierdoor wordt ook de belevingswaarde van het gebied vergroot. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project derhalve aansluit bij de NOVI.

### **5.1.2** **Beleid: Nationale Woon- en Bouwagenda**

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

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

#### **Toetsing**

Als onderdeel van het project worden zes woningen gerealiseerd. Hiermee levert de ontwikkeling een bescheiden bijdrage aan de kwantitatieve woningbehoefte in Nederland en aan de uitbreiding van de totale woningvoorraad. Het project is daarmee in overeenstemming met de Nationale Woon- en Bouwagenda.

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

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

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

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

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

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

### **Toetsing**

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

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

Met voorliggend project worden geen windturbines of datacentra gebouwd. De beschreven regels zijn daarmee niet relevant voor het project. Het voornemen is daarmee niet in strijd met het gestelde in het Bkl.

#### **5.1.4 Conclusie rijksbeleid**

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

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

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

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

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

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

#### *Themakaarten*

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

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

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

#### *Uitvoering beleid*

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

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

#### **Toetsing**

Met voorliggend project worden zes woningen gerealiseerd en wordt een landschapspark ontwikkeld. Het toevoegen van hoogwaardige nieuwbouwwoningen gelegen in een park met veel groen en ruimte sluit aan bij de provinciale ambitie om een kwalitatief hoog woon- en leefklimaat te realiseren. Daarnaast zorgt de landschapsontwikkeling er voor dat ruimte ontstaat voor natuurwaarden en dat het gebied aantrekkelijker wordt voor meer verschillende diersoorten. Dit sluit aan bij de ambitie om de biodiversiteit te versterken en te beschermen. Voorliggende ontwikkeling is in lijn met de ambities van de provincie Gelderland.

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

De laatste versie van de Omgevingsverordening is op 25 april 2025 in werking getreden. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van

de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

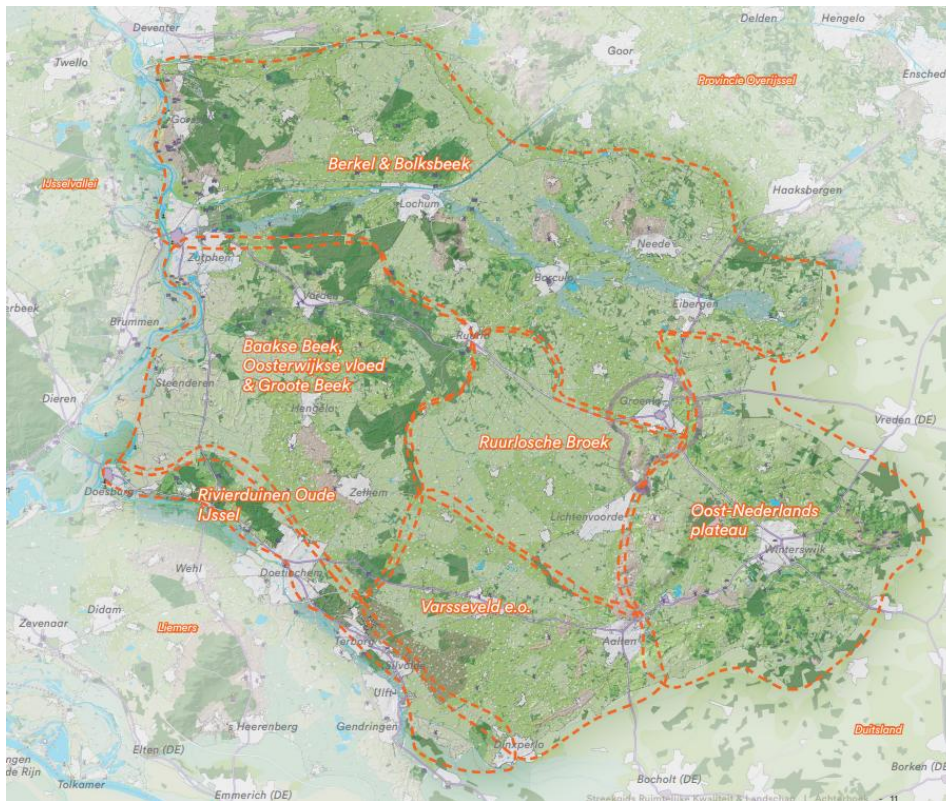
Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

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

### **Toetsing**

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

- Het projectgebied ligt in een ammoniakbuffergebied. De nieuwvestiging of hervestiging van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf is hier niet toegestaan. Uitbreiding is alleen toegestaan als dit niet leidt tot een toename in de emissie van ammoniak. Met voorliggend initiatief wordt geen veehouderijbedrijf mogelijk gemaakt. Deze regeling is daarom verder niet van toepassing.
- Het projectgebied ligt in de Gelderse Streek Achterhoek. Dit is een streek met specifieke kenmerken waarmee bij ontwikkelingen in het buitengebied rekening moet worden gehouden. Conform de Streekgids Achterhoek is onderhavig plangebied gelegen in deelgebied Rivierduinen Oude IJssel (zie navolgende afbeelding).



Indeling deelgebieden (Bron: Streekgids Achterhoek).

De benoemde kernkwaliteiten voor deze streek zijn als volgt:

Landschappelijk karakteristiek:

- Reeks van reliëfrijke rivierduinen ten noorden van de Oude IJssel;
- Kleinschalig essen- en kampenlandschap op de rivierduinen;
- Broekontginningen langs de Aa-strang;
- Industrieel erfgoed langs de Oude IJssel;
- Reeks van landgoederen.

Openheid, beslotenheid & ruimtebeleving:

- Het open landschap langs de Aa-strang;
- Sterk contrast tussen de open uiterwaarden van de Oude IJssel en de beboste en bebouwde rivierduinen;
- Zichten vanaf de hoger gelegen rivierduinen op de open uiterwaarden;
- Bakens in het landschap.

Ordenende structuren:

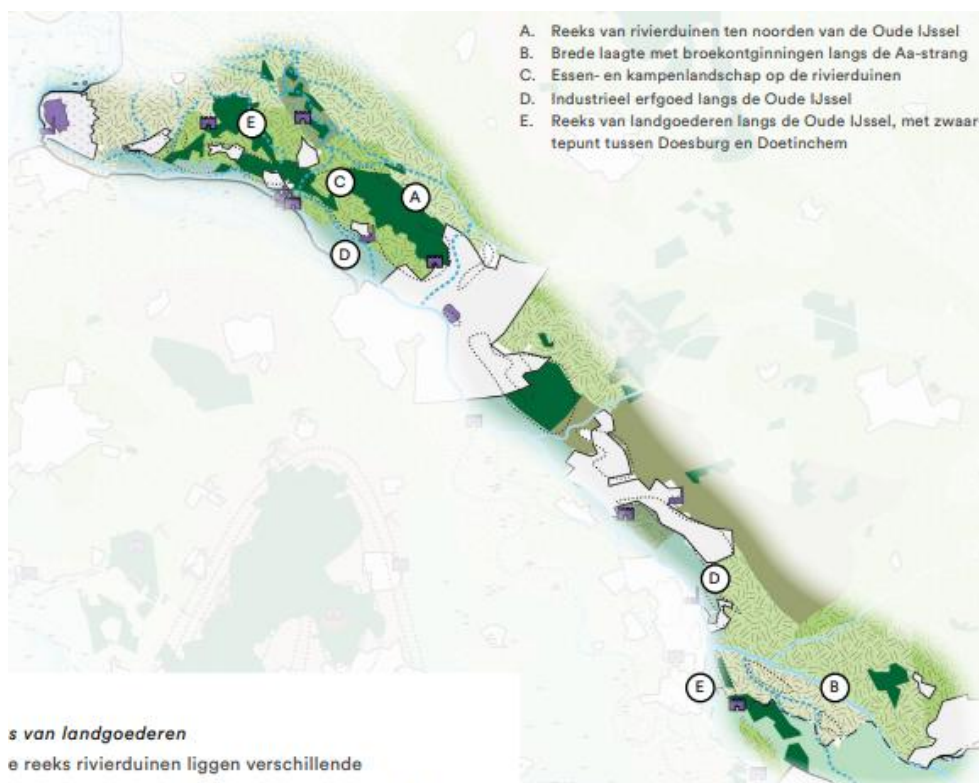
- De Oude IJssel en Aa-strang;
- Reeks van rivierduinen aan de noordzijde van de rivier;
- De reeks van dorpen met tussenliggende groene wigen.

Stad-landrelaties:

- Dynamisch gebied;
- Dorpen langs de rivier;

- Rivierduinen als uitloopgebied.

Navolgende afbeelding toont de kernkwaliteiten van de landschappelijke karakteristiek.



Kernkwaliteiten landschappelijke karakteristiek (Bron: Streekgids Achterhoek).

Een groot deel van het park krijgt een open karakter en op verschillende plekken worden de bosranden versterkt. Daarnaast zullen coulissen worden aangelegd. Doordat het maaiveld (deels) wordt opgehoogd, en de woningen deels verscholen zullen liggen achter de verhoging, zal het beeld vanuit de bestaande kern minimaal worden verstoord. Ook wordt meer ruimte gecreëerd voor planten en wordt het aantrekkelijk gemaakt voor meer verschillend diersoorten.

- In het projectgebied is de uitbreiding van glastuinbouwgebieden toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Met de voorliggende ontwikkeling wordt geen glastuinbouw gerealiseerd. Deze regeling is daarom niet relevant voor dit project.
- Het projectgebied ligt in het werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland. De faunabeheereenheid stelt een faunabeheerplan op waarin wordt vastgesteld hoe de omvang van populaties van in het wild levende dieren wordt beperkt en hoe schadeveroorzakende dieren bestreden kunnen worden. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd.

Er geldt in het projectgebied één omgevingswaarde:

- Wateroverlast in het beheergebied van Waterschap Rijn en IJssel. Binnen het gebied met deze omgevingswaarde geldt dat voor gebieden buiten de

bebouwde kom een overstromingskans van 1 maal per 10 jaar als acceptabel wordt beschouwd.

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

#### *Klimaatadaptatie*

Onder de Omgevingsverordening is de instructieregel klimaatadaptatie van toepassing. Het veranderend klimaat gaat aan niemand voorbij en raakt alle facetten van de omgeving. Zoals de Gelderse natuur – met haar vele grote en kleinere rivieren en rijkdom aan dier- en plantsoorten. Maar ook onze eigen gezondheid en veiligheid. De provincie wil hierop voorbereid zijn, daarom zetten ze vooral en eerst in op het tegengaan van de risico's en gevaren van de klimaatverandering. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt de Provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan.

#### Ambities:

- In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Ze zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.
- In 2020 hebben ze samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

#### Aanpak:

- De provincie zorgt voor een veerkrachtig en duurzaam water-, natuur en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit een klimaatbestendige en schone bodem en ondergrond en uit schoon en gezond grond- en oppervlaktewater en drinkwater.
- Samen met partners brengt de provincie toekomstige risico's en kansen van het veranderend klimaat voor Gelderland in kaart. De provincie draagt bij aan het opstellen van Regionale Adaptatie Strategieën en helpen bij de uitvoering daarvan.
- Gelderland werkt zelf klimaatbestendig en weegt dit aspect bij al hun beslissingen mee. En: geven dit als voorwaarde mee aan onze partners.

In de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie:

Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

- 1 In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
  - waterveiligheid;
  - wateroverlast;

- droogte; en
  - hitte.
- 2 De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan instructieregels. Deze instructieregels worden verder uitgewerkt en toegelicht in paragraaf 6.9.4.

### 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 Achterhoekvisie 2030

Voor de regio de Achterhoek is in september 2022 de Achterhoekvisie 2030 vastgesteld. Als basis voor het ruimtelijk beleid zijn er zes ambities voor 2030 voor de regio voor benoemd. Dat zijn:

- Brede gekwalificeerde regio: In 2030 zijn vraag en aanbod op de arbeidsmarkt meer in evenwicht.
- Slimme productieve regio: In 2030 is de arbeidsproductiviteit in de maakindustrie en de agrosector verhoogd
- Goed bereikbare regio: In 2030 is er duurzaam, betrouwbaar en toegankelijk vervoer voor iedereen.
- Duurzaam schone regio: regio In 2030 wordt overgeschakeld naar hernieuwbare energie, worden minder primaire grondstoffen gebruikt, zijn emissies vermindert en is de biodiversiteit toegenomen.
- Aantrekkelijke woonregio: In 2030 is de woningmarkt in kwalitatief en kwantitatief opzicht toekomstbestendig en in evenwicht.
- Leven lang gezonde regio: Achterhoekers zijn in 2030 samen langer gelukkig en gezond.

### Toetsing

Voorliggend project voorziet in de realisatie van zes woningen in het buitengebied van Doetinchem. De woningen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast, onder andere door de woningen te realiseren conform het Achterhoekse erf-principe en het maaiveld deels op te hogen zodat de volumes van de woningen vanaf de straat gezien kleiner ogen. Daarmee worden de beschreven kwaliteiten van de Achterhoek zoals het landschap en het dorpenlandschap niet aangetast. Ook de andere beschreven regionale speerpunten binnen de visie komen niet in gevaar door deze ontwikkeling.

### 5.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

Op 2 maart 2023 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2015-2025. In de nieuwe Regionale woonagenda staan drie ambities centraal:

- 1 Een passende woning voor iedereen
- 2 Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse Economie
- 3 Wonen als basis voor de leefbaarheid.

Deze drie ambities zijn vervolgens uitgewerkt aan de hand van vier programmalijnen:

- Vergroten woningvoorraad en versnelling productie;
- Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- De Achterhoek, een plek voor iedereen;
- Wonen als integrale gebiedsopgave.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een nieuwe gemeentelijke Woonvisie vastgesteld (zie paragraaf 5.5.2). De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn hierin verwerkt.

#### Toetsing

Doordat de Achterhoekse woningmarkt onder druk staat, ambieert de regio om in de periode 2023-2030 8.390 tot 11.500 extra woningen te realiseren. Dat betekent dat de huidige jaarlijkse woningproductie verdubbelt moet worden. Dit is overigens ook ondervangen in de Regionale Woondeal. Voorliggende ontwikkeling draagt met de realisatie van zes nieuwe woningen op een bescheiden manier bij aan deze ambitie. Daarnaast is de locatie gelegen op fietsafstand van het treinstation van Doetinchem en is er een bushalte gelegen naast het park. Daardoor is het gebied goed bereikbaar, wat van positieve invloed is op de woonkwaliteit. Gelet op het voorgaande, sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de ambities uit de regionale woonagenda.

### 5.3.3 Conclusie regionaal beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de voorgenomen ontwikkeling 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

De Legger van het Waterschap Rijn en IJssel is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het projectgebied niet in of rondom een (beschermde) object is gelegen.

#### 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**

In de beoogde situatie zal het verhard oppervlak zo veel mogelijk geminimaliseerd worden, door een zeer groene inrichting van het gebied. De voorliggende ontwikkeling zal hiermee slechts een beperkt effect hebben op de waterveiligheid van het gebied. Hetzelfde geldt voor de ambities aangaande circulaire economie, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving.

## **5.4.3 Overig relevant beleid waterschap**

### **Weging van het waterbelang**

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het 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. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende drie resultaten van de weging van het waterbelang:

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

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

- 1 Omschrijf het huidig watersysteem;
- 2 Omschrijf de visie op het watersysteem in het plangebied. Houdt hierbij rekening klimaatontwikkeling en benut uitkomsten uit stresstesten voor wateroverlast, droogte, hitte en overstroming;

- 3 Omschrijf de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem;
- 4 Omschrijf welke maatregelen worden genomen om met de gevolgen om te gaan. Hierbij geldt als uitgangspunt, dat de ontwikkeling waterneutraal en klimaatrobust is.

### Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is Het Wateradvies ingevuld<sup>3</sup>. Hieruit volgt dat waterschapsbelangen worden geraakt, waarvoor nadere afstemming met het waterschap nodig is. Er is immers sprake van een ontwikkeling met een toename van verharding. Het verhard oppervlak bestaat uit verharding van wegen, erven en tuinen en uit bebouwing. Om wateroverlast bij hevige buien zoveel mogelijk te voorkomen en zoveel mogelijk water vast te houden voor droge perioden, is het vasthouden, bergen en vertraagd (indirect) afvoeren van hemelwater belangrijk. Er mag door de nieuwe ontwikkeling geen afwenteling plaatsvinden van waterproblemen op de omgeving en het watersysteem. Het waterschap geeft aan dat een uitwerking nodig is van de hoeveelheid toekomstig verhard oppervlak en de daarmee benodigde hemelwaterberging.

De uitwerking van de hoeveelheid verharding is navolgend uiteengezet. Deze cijfers betreffen een voorlopige schatting, gebaseerd op aannames.

Totaal verhard oppervlak, inclusief bebouwing:

- Erf I: 850 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> terrasverharding (20 m<sup>2</sup> per woning);
- Erf II: 1200 m<sup>2</sup> + 60 m<sup>2</sup> terrasverharding (20 m<sup>2</sup> per woning);
- Erf III: 520 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> terrasverharding (20 m<sup>2</sup> per woning);
- Schuurtje wijngaard: 30 m<sup>2</sup>;
- **Subtotaal: 2.720 m<sup>2</sup>.**

Gemeenschappelijke verharding:

- Wandelpad: 750 m<sup>2</sup> halfverharding
- Mauritsstraat, inclusief verlegging: 1600 m<sup>2</sup> halfverharding
- De afwaardering van Mauritsstraat (van autopad naar fiets- wandelpad): 270 m<sup>2</sup> halfverharding.
- Nieuwe zandpad/toegang tot bos (wandelpad) inclusief parkeren fietsen: 1950 m<sup>2</sup> halfverharding;
- ***Subtotaal gemeenschappelijke verharding: 4.570 m<sup>2</sup>***

Voor halfverharding wordt uitgegaan van 50% van het totale oppervlakte verharding. Daarmee wordt het subtotaal dus  $4.570/2 = \mathbf{2.285\ m^2}$ .

**Totaal: 2.720 + 2.285 = 5.005 m<sup>2</sup>**

Op basis van de eisen vanuit het waterschap Rijn en IJssel is compensatie over het verhard oppervlak nodig, omdat binnen het projectgebied sprake is van een toename van verhard oppervlak. Dit betekent dat een bui T=100+10% volledig

---

<sup>3</sup> Ingevuld op [www.hetwateradvies.nl](http://www.hetwateradvies.nl) op 26 augustus 2025.

vastgehouden kan worden binnen het projectgebied en niet tot schade leidt. Dit is een bui waarbij 80 mm neerslag valt. Met een toename van 5.005 m<sup>2</sup> verhard oppervlak binnen het projectgebied dient de volgende berging gerealiseerd te worden: 5.005 m<sup>2</sup> x 80 mm = 404 m<sup>3</sup>. Er is ruimschoots ruimte in het gebied om hierin te voorzien.

Het plangebied ligt in een zone met gemiddeld hoge grondwaterspiegeldiepte (GHG circa 167 cm en GLG circa 254 cm). De bodemclassificatie valt in grondwatertrap VIIIId, wat duidt op redelijke infiltratiecapaciteit zonder sterke structurele verzadiging. De huidige hydrologische structuur wordt voornamelijk gevormd door natuurlijke afstroming en infiltratie van regenwater. Er zijn in de huidige situatie geen kunstmatige bergingsvoorzieningen of retentievakken aanwezig binnen het plangebied.

De huidige inrichting toont beperkte capaciteit om extremere neerslaggebeurtenissen en langdurige droge perioden op te vangen, zoals verwacht wordt bij toekomstige klimaatscenario's. Met het oog op de toekomst en de wijziging van terreingebruik is er gezocht naar een passende inrichting van het watersysteem in het plan.

De visie is gericht op waterneutraal en klimaatrobust inrichten van het watersysteem. Doelstellingen zijn:

- Vasthouden en bergen van regenwater lokaal om piekafvoer naar regionale systemen te reduceren en wateroverlast te voorkomen.
- Maximaliseren van infiltratie om grondwateraanvulling te bevorderen en hittestress te mitigeren.
- Integratie van water en groen om biodiversiteit en ecologische koppelingen tussen elementen in het landschapspark te versterken.
- Adaptieve buffering voor droogte, hitte en extreme neerslag.

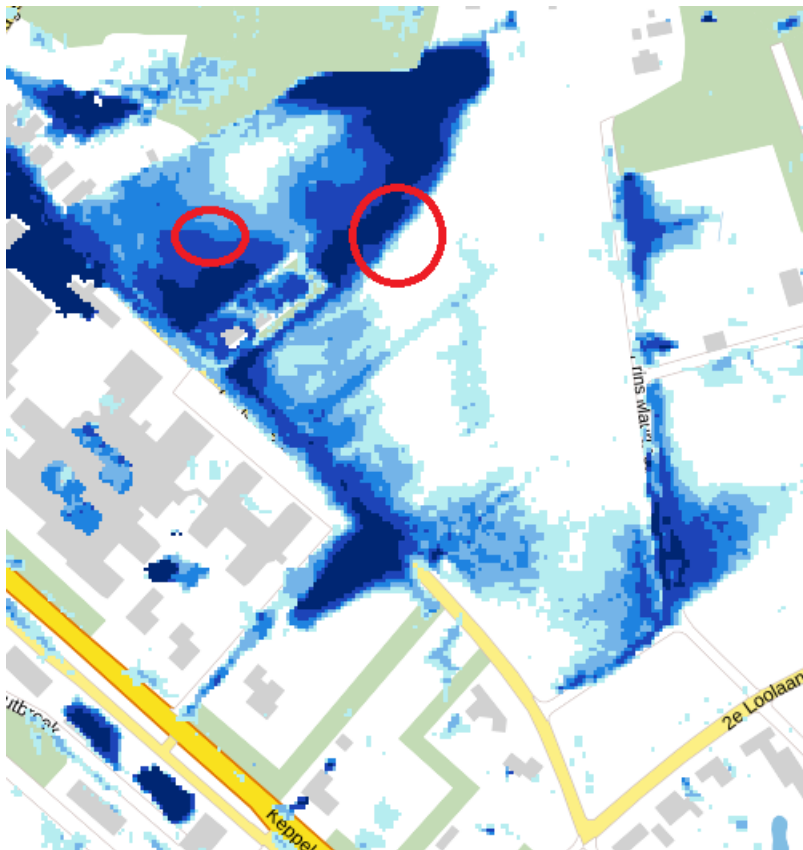
Deze visie volgt de uitgangspunten van Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Doetinchem.

De voorgenomen planontwikkeling leidt tot veranderingen in oppervlakstructuur door nieuwe verharde oppervlakken en erfverhogingen. Zonder maatregelen neemt de afvoerpijktijd toe en vermindert infiltratiecapaciteit lokaal. Dit verhoogt de kans op waterconcentratie en lokale wateroverlast bij hevige neerslag. Daarnaast kan langdurige droogte de bodemvochthuishouding en ecologie negatief beïnvloeden.

### **Maatregelen en waterneutraal ontwerp**

Om de genoemde effecten te mitigeren en te voldoen aan waterneutraal en klimaat robuust beleid, worden er twee wadi's aangelegd binnen het plangebied:

- Een wadi ten zuiden van de biologische wijngaard van circa 600 m<sup>2</sup> (diepte maximaal 1,50 m);
- Een secundaire wadi tussen erf 1 en erf 2 van circa 350 m<sup>2</sup> (diepte maximaal 1,50 m).



*Situering van de toekomstige wadi, aangeduid met rode cirkel*

Deze voorzieningen zijn strategisch geplaatst in de laagste delen van het terrein zodat natuurlijke afstroming wordt benut en lokale bergingscapaciteit maximaal functioneert. De wadi's zijn ontworpen voor ruime bergingscapaciteit (totale oppervlakte circa 900 m<sup>2</sup> en gemiddeld 1 m waterberging, maximaal 1,50 m), ruim boven de bepaalde bergingsnorm van 404 m<sup>3</sup>. Exacte afmetingen worden afgestemd op terreinprofielen en bodemgesteldheid in samenwerking met een hydrologisch expertbureau.

De uitgegraven grond wordt hergebruikt voor erfverhoging binnen het plangebied. Hierdoor ontstaat een gesloten grondbalans, wordt afvoer van grondwater minimaal en wordt extra bergingsvolume in de bodem gerealiseerd ter compensatie van verharde oppervlakken. De wadi's worden landschappelijk ingepast als onderdeel van het landschapspark. Door open verbindingen met groene zones te behouden fungeren ze als ecologische stapstenen voor fauna en flora. De inrichting draagt bij aan verlaagde hitte-effecten en verhoogde biodiversiteit. De wadi's worden op minimaal 20 m afstand van woonerven gerealiseerd.

Voor de wadi's gelden aanvullende functionele randvoorwaarden. Uitgangspunt is dat de voorzieningen na neerslaggebeurtenissen voldoende snel weer beschikbaar zijn voor opvolgende buien. Bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van T=10 jaar dient de wadi binnen 24 uur volledig leeg en opnieuw beschikbaar te zijn. Bij een extreme bui met een herhalingstijd van T=100 jaar geldt dat de wadi binnen 48 uur weer beschikbaar is. Hiermee wordt geborgd dat geen langdurige

waterstand ontstaat en dat de infiltratiecapaciteit van de bodem structureel behouden blijft. De planontwikkeling leidt tot een toename van verhard oppervlak en plaatselijke erfverhoging, waardoor sprake is van verlies aan natuurlijke bergingscapaciteit. Dit verlies wordt volledig gecompenseerd binnen het plangebied. Op basis van de toename van het verhard oppervlak geldt een bergingseis van 404 m<sup>3</sup>. De gezamenlijke wadi's beschikken over een totale bergingscapaciteit die deze norm ruimschoots overstijgt. Hierdoor kan de volledige wateropgave binnen het plangebied worden opgevangen zonder afwenteling op het omliggende watersysteem. De berging is zodanig gedimensioneerd dat ook bij extreme neerslag geen structurele wateroverlast ontstaat en geen versnelde afvoer naar regionale watergangen nodig is.

De exacte bergingscapaciteit en ledigingstijd worden in de uitwerkingsfase nader onderbouwd aan de hand van terreinprofielen, bodemdoorlatendheid en infiltratieberekeningen, in afstemming met een hydrologisch expertbureau en 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. De voorgestelde maatregelen zorgen voor een klimaatadaptief watersysteem dat wateroverlast, droogte en hitte kan opvangen. Het waterbergingsplan is ruimschoots opgezet zodat zonder meer voldaan wordt aan de bergingsbehoefte. Tevens dragen de wadi's bij aan landschappelijke en ecologische doelen.

## **5.5 Gemeentelijk beleid**

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

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

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

Het gaat om de volgende opgaven:

- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor Doetinchem woonstad en woon dorpen 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.

### **Toetsing**

Met voorliggende ontwikkeling worden zes woningen en een landschapspark gerealiseerd in het buitengebied van Doetinchem. Zoals aangegeven in de Omgevingsvisie wil de gemeente Doetinchem in de periode 2023-2030 2.470 nieuwe woningen realiseren, waarvan 33% dure koopwoningen. Met de bouw van zes nieuwe woningen wordt hier een bescheiden bijdrage aan geleverd. Met de realisatie van het landschapspark wordt de biodiversiteit in het gebied versterkt ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zal het coulisselandschap worden behouden en versterkt. Zo wordt in het midden van het park een houtwal aangelegd, zullen de erven worden begrensd met hagen, zal een deel uit bloem- en kruidenrijkgrasland bestaan en een deel uit weide. De combinatie van deze verschillende elementen zorgt ervoor dat een coulisselandschap wordt gecreëerd in het park. Dit sluit aan bij de ambitie 'Landelijk gebied in balans'. Daarnaast worden rustplekken gerealiseerd, een biologische wijngaard en een plukbos. Hiermee worden ontmoetingen tussen bewoners gestimuleerd. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling in lijn is met de gemeentelijke ambities uit de Omgevingsvisie.

#### **5.5.2 Gebiedsvisie Hagen**

Voor het gebied Landschapshagen is een Gebiedsvisie opgesteld. Voor deze locatie spelen een aantal ontwikkelingen die vragen om een duidelijke sturing in het gebied, zodat kwaliteiten en karakteristieken behouden blijven. Deze gebiedsvisie geeft een integrale ruimtelijke basis voor de gewenste ontwikkeling in het gebied, waarbij gekeken wordt naar:

- Landschapsstructuur
- Biodiversiteit
- Cultuurhistorie

De gemeentelijke ambitie is om actief te sturen op het versterken van kwaliteiten en bij toekomstige ontwikkelingen respect te hebben voor de structuur van het gebied. Het draagt daarvoor verschillende maatregelen aan.

### **Toetsing**

In de Gebiedsvisie Hagen gaat maatregel 11 over Landgoed Hagen. Het landgoed wil zich blijven mee ontwikkelen met de samenleving door hedendaagse functies in te passen binnen de natuurdoelstellingen en het cultuurhistorisch erfgoed. Tegelijk worden elders op het landgoed enkele woonerven ontwikkeld. Door juiste landschappelijke inpassing en gelijktijdig intensieve landbouwpercelen om te vormen

naar kruidenrijke akkers ontstaat hier een aantrekkelijke randzone tussen stad en bos. Daarbij worden zichtlijnen gerespecteerd en de natuurlijke potenties van de randzone versterkt.

### **5.5.3 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem**

De Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem is op 7 juli 2022 door de gemeenteraad van Doetinchem vastgesteld. De gemeente heeft hierin de verwachte klimaateffecten gepresenteerd, zoals onder andere meer hitte, hoger water, meer regen en drogere zomers. Om hierop in te spelen, heeft de gemeente vijf pijlers gedefinieerd die moeten bijdragen aan een klimaatbestendig Doetinchem:

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

Tevens heeft de gemeente een aantal ambities voor de komende dertig jaar geformuleerd. Deze ambities moeten bijdragen aan een goede voorbereiding op het extremer weer in 2050:

- 1 Hevige neerslag zorgt niet voor schade aan bebouwing en/of onveilige situaties;
- 2 Schade aan groen blijft beperkt tijdens droogte;
- 3 Er blijft voldoende schaduw aanwezig tegen hittestress

Tevens heeft de gemeente samen met ondernemers en organisaties gekeken naar mogelijke kansen. In bebouwd gebied wordt onder andere gesproken over meer schaduw en groen, water vasthouden daar waar het valt en groenblauwe koele structuren aanleggen.

#### **Toetsing**

De kansen die in de klimaatstrategie worden benoemd krijgen een plekje in voorliggende ontwikkeling. Bij de inrichting van het project neemt de hoeveelheid groen toe en zal het verhard oppervlakte zo beperkt mogelijk toenemen. Aan de oostzijde van het park wordt de bosrand versterkt en verspreid over het park zullen bomen worden geplant. Deze zullen voor voldoende schaduw zorgen en hittestress in het projectgebied verminderen. Daarnaast wordt de omgeving van de woningen gekenmerkt door veel groen en biedt deze ruim voldoende capaciteit voor de opvang van hemelwater. Daarmee is het project in lijn met de gemeentelijke klimaatadaptatiestrategie.

### **5.5.4 Woonvisie Doetinchem 2023-2026**

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.

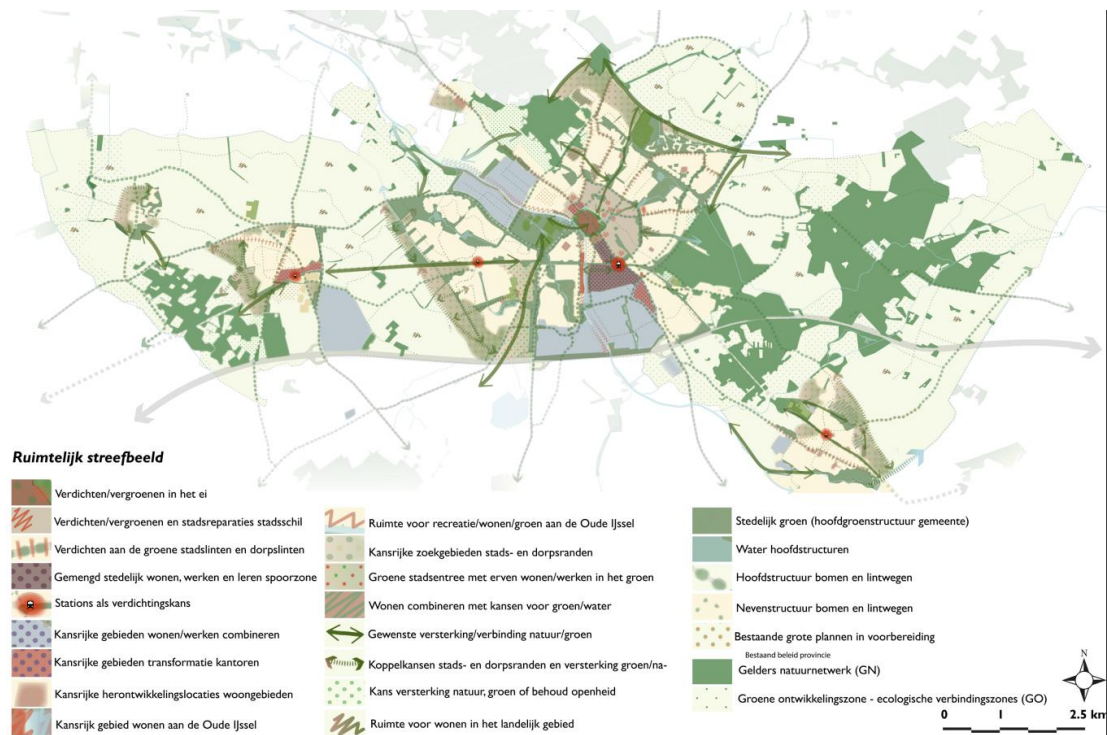
Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. **Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen** beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen 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.

4 Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

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

Het ruimtelijk streefbeeld 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.

Relevant voor de voorgenomen ontwikkeling is het woonmilieu 'Wonen in het groen'. Dit gebied wordt gekenmerkt door afwisseling van enkele woonfuncties, werkfuncties, groen en agrarische percelen. In het gebied liggen kansen om agrarische percelen en/of (werk) functies om te zetten naar nieuwe erven met wonen/werken in het groen. De dichtheid van de nieuwe (woon)functies wordt lager dan die van de aangrenzende woongebieden. Daarnaast is het van belang dat elke ontwikkeling een substantiële bijdrage levert aan het versterken van de groene stadsentree.

### Toetsing

Met voorliggend project wordt een landschapspark, inclusief zes woningen gerealiseerd. Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de kansen die het woonmilieu biedt, zoals omschreven in de woonvisie. In de beoogde situatie wordt namelijk een agrarisch perceel omgezet naar een landschapspark met woonerven. De woningen kunnen een aantrekkelijke woonomgeving bieden aan verschillende doelgroepen, waaronder gezinnen. Dit komt door de grootte en de ligging ten opzichte van de stad Doetinchem. Met de realisatie van de woningen wordt de doorstroming bevorderd. Op andere plekken in de regio zullen woningen vrijkomen ten gevolge van deze ontwikkeling. Het project draagt bij aan het vergroten van de totale woningvoorraad.

### 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. Om een goede rioleringszorg te bieden, wenst de gemeente aan de volgende drie hoofddoelen te voldoen:

- Duurzame bescherming volksgezondheid;
- Handhaving goede leefomgeving;
- Duurzame bescherming van natuur en milieu.

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-orderend principe toepassen bij ruimtelijke plannen;
- samenwerken en afstemmen;
- balans in watersysteem en waterketen.

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

#### Toetsing

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. Bij voorliggend project wordt het principe 'vasthouden, bergen en afvoeren' toegepast. Momenteel is het terrein onverhard en wordt (beperkt) verharding toegevoegd. De groene inrichting van het terrein en de directe omgeving maakt dat er ruim voldoende bergingsmogelijkheden in en rondom het gebied aanwezig zijn. Voor alle zes de woningen wordt een regenwaterafvoersysteem toegepast van zink, met een mastgoot en een regenpijp. Het hemelwater afkomstig van de daken wordt in de bodem geïnfiltreerd op eigen terrein. Op die manier sluit de ontwikkeling aan bij het doel 'handhaving goede leefomgeving' uit het Gemeentelijk Rioleringsplan.

### 5.5.6 Bomenbeleid en de Bomenverordening

De bescherming, de herplant en het kappen van bomen is geregeld in de gemeentelijke bomenverordening. De beleidsregels voor toepassing van deze regelgeving zijn opgenomen in de Bomenverordening 2015. Deze verordening bevat regels ten aanzien van de beoordeling kapaanvragen en belangenafweging, bijzondere bomen en de duurzame instandhouding en bescherming van bomen. Het bomenbeleid is

in essentie gericht op het behoud van (toekomstig) waardevolle bomen en boomstructuren.

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, identiteit, belevingswaarde, ecologische waarde en gebruikswaarde van de (woon)omgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate bomen ouder zijn de waarde voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met aspecten van beheer en inrichting van de boom en zijn groeiplaats.

### **Toetsing**

Het aanwezige groen blijft behouden en de bosrand aan de oostzijde van het park wordt zelfs versterkt. Het park wordt zeer groen ingericht en er zullen geen bomen gekapt worden.

#### **5.5.7 Koersdocument 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 de 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**

Met voorliggend project wordt er zo veel mogelijk op een circulaire en duurzame wijze gebouwd, met oog voor de energietransitie. Zoals in paragraaf 2.2 reeds beschreven, worden bij de bouw herbruikbare materialen gebruikt. Daarbij kan gedacht worden aan herbruikbare keramische dakpannen, stenen en materialen voor de gevelbekleding. De nieuwe woningen worden volledig gasloos gemaakt. De nieuwbouw wordt zeer goed geïsoleerd, zodat er in de winter weinig warmte verloren gaat en in de zomer de warmte wordt buitengehouden. Gelet op het

voorgaande, wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling aansluit bij het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

#### **5.5.8 Maatschappelijke behoefte**

Met voorliggende ontwikkeling worden zes nieuwe woningen en een landschaps-park gerealiseerd. Het perceel is geschikt voor woningbouw gezien de ligging langs de kern van Doetinchem waar momenteel enkel akkerland is gelegen. In de toekomstige situatie zal met de aanleg van het park de biodiversiteit versterkt worden en hoogwaardig groen worden gerealiseerd. De bouw van de woningen biedt de mogelijkheid om bij te dragen aan het woningtekort in de regio. Daarnaast heeft de projectlocatie een gunstige ligging met een goede bereikbaarheid ten opzichte van het treinstation en andere publieke voorzieningen op wandel- of fietsafstand.

#### **5.5.9 Conclusie gemeentelijk beleid**

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

### **5.6 Omgevingswaarden**

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

# 6 Omgevingsaspecten

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

## 6.1 Geluid

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

### 6.1.1 (Wettelijk) kader

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

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

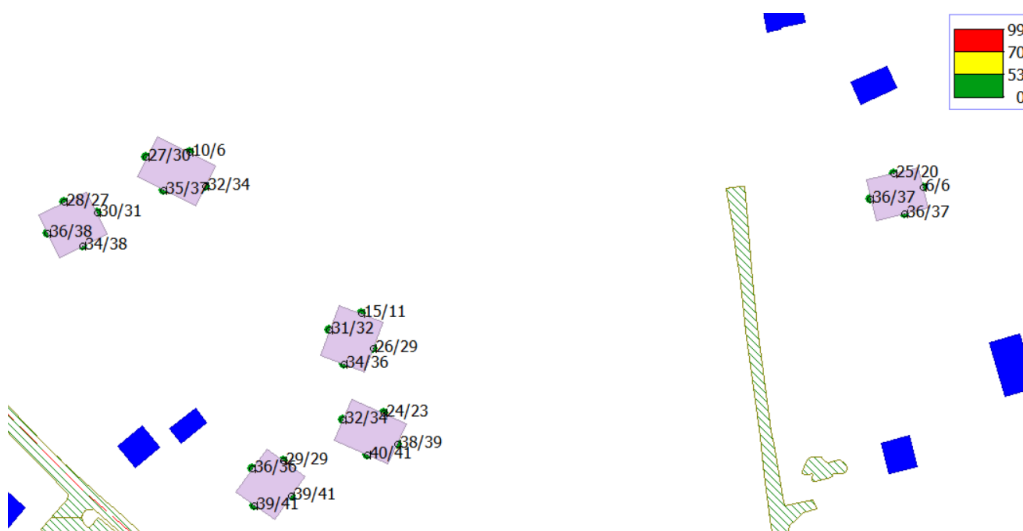
Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaanachtsgebieden. De geluidaanachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaanachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen 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 geluidaan-dachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaan-dachtsgebied in het kader van een even-wichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

## 6.1.2 Onderzoek

### *Geluidbelastingen*

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek<sup>4</sup> naar de ge-luidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de toekomstige woningen uitgevoerd. Allereerst is bepaald welke akoestische bronnen relevant zijn voor het besluitge-bied. In dit geval zijn relevant: de 30 en 50 km/uur weg Keppelseweg, en diverse 30 km/uur wegen, waaronder Prins Alexanderstraat, Groot Hagen, Koninginnelaan. Vervolgens zijn de verkeersintensiteiten van de wegen inzichtelijk gemaakt en is getoetst op de randen van de bouwvlakken in het stedenbouwkundig ontwerp van onderhavig plan, en daarmee de maximaal planologische mogelijkheden. In onderstaande figuur zijn de geluidbelastingen als gevolg van de gemeente- wegen per toetspunt weergegeven.



*Hoogst berekende geluidbelasting vanwege de gemeentewegen*

Uit de berekening blijkt dat als gevolg van de gemeentewegen er geen overschrij-ding plaatsvindt van de standaardwaarde. De hoogst berekende geluidbelasting be-draagt 41 dB  $L_{den}$ . Daarmee wordt zowel voldaan aan het Bkl als aan het gemeente-lijk beleid. Nadere beschouwing is niet benodigd.

### *Gecumuleerde en gezamenlijke geluidsbelasting*

Bij dit project is het gecumuleerd geluid gelijk aan het gezamenlijke geluid doordat er enkel één geluidbronsort (weg) relevant is. De maximale waarde bedraagt 41 dB, waardoor er op voorhand wordt voldaan aan de toetsingskaders voor het bin-nenklimaat van 33 dB.

<sup>4</sup> SAB (2025) Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer Landschapspark landgoed Hagen, Doetinchem. 3 november 2025.

### 6.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

## 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 ug/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

bepikt 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

Conform artikel 5.54 Bkl is voorliggende ontwikkeling van 6 woningen te beschouwen als niet in betekende mate, omdat de ontwikkeling onder de grens van 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen of 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg blijft. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling wordt een verslechtering van de luchtkwaliteit of een overschrijding van de grenswaarden van NO<sub>x</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> derhalve op voorhand uitgesloten. Nadere toetsing op dit milieuaspect is daarom niet benodigd. Desalniettemin is de NIBM-tool ingevuld (zie navolgend).

#### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024**

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		61,2
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,03</b>
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	<b>0,01</b>
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Bron RIVM

De monitoringstool uit de Atlas Leefomgeving is geraadpleegd om de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied te bekijken. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) in het projectgebied voor 2023 (de meest actuele cijfers). De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in 2023 in het projectgebied onder de grenswaarden liggen die in het Bkl zijn vastgesteld. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In de navolgende tabel is dit weergegeven. Zelfs als de toegevoegde uitstoot als gevolg van voorliggend project wordt opgeteld bij de huidige waarden, worden de Rijksomgevingswaarden uit het Bkl niet overschreden.

Stoffen	Bkl-omgevingswaarde	2023
NO <sub>2</sub> concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	9,55 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub> concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	14,39 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub> concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>	8,00 µg/m <sup>3</sup>

Bron: Atlas Leefomgeving

### 6.2.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

## 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

Voorliggend project betreft de realisatie van een hindergevoelige functie (wonen). Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt in het kader van geuroverlast als gevolg van milieubelastende activiteiten in en rondom het projectgebied. In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quick scan milieubelastende activiteiten<sup>5</sup> uitgevoerd. Hieruit volgt dat er voldoende afstand is tussen de nieuwe hindergevoelige gebouwen (woningen) en de hinderveroorzakende activiteiten in de omgeving en binnen het plan, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen nader onderzoek naar het aspect geur benodigd.

### 6.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

<sup>5</sup> SAB (2025) Quick scan activiteiten en milieuzonering, 29 juli 2025.

## 6.4 Bodemkwaliteit

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

### 6.4.1 (Wettelijk) kader

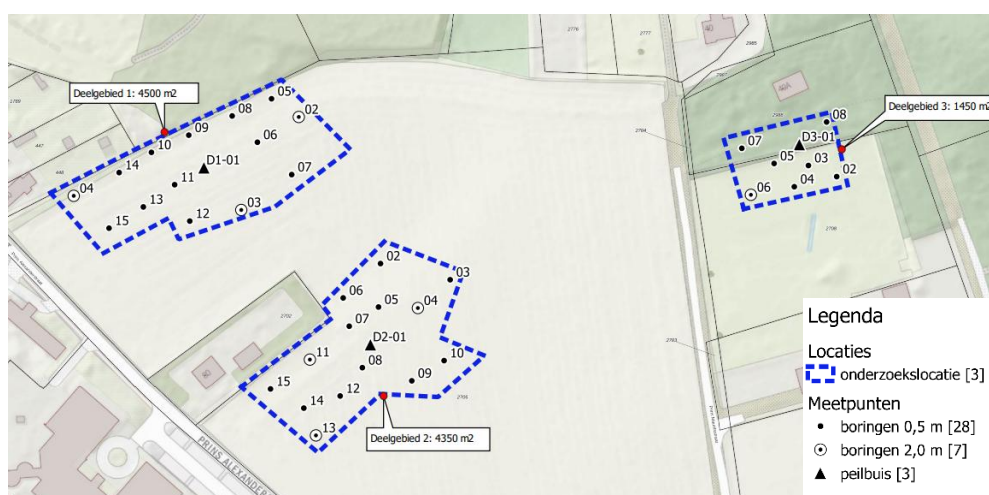
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met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

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

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

### 6.4.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van de woonerven. Op navolgende afbeelding is weergegeven welke delen van het gebied zijn onderzocht met bijbehorende deellootnummers.



Onderzoeksg gebied verkennend bodemonderzoek (Bron: De Klinker)

<sup>6</sup> De Klinker (2025) Verkennend bodemonderzoek Groot Hagen Doetinchem. 28 maart 2025.

Uit de resultaten van dit onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bodem op de locatie bevat in de bovengrond zeer plaatselijk sporen baksteen;
- Ter plaatse van deellocatie 1 is in de ondergrond een licht verhoogd gehalte kobalt aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetroffen. De bovengrond bleek niet verontreinigd te zijn;
- De hypothese ‘onverdachte locatie’ dient voor deellocatie 1 verworpen te worden.
- Ter plaatse van deellocatie 2 zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten lood en kwik aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetroffen. De ondergrond bleek niet verontreinigd te zijn;
- De hypothese ‘onverdachte locatie’ dient voor deellocatie 2 verworpen te worden.
- Ter plaatse van deellocatie 3 zijn in zowel de boven- als de ondergrond en in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- De hypothese ‘onverdachte locatie’ kan voor deellocatie 3 aangenomen worden.

Door de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater ter plaatse van deellocatie 1 en 2 dient de hypothese ‘onverdachte locatie’ verworpen te worden. De aangetroffen gehalten zijn van dien aard dat de onderzoeksinspanning niet hoeft te worden herzien. Ter plaatse van deellocatie 3 zijn in zowel de grond als het grondwater geen verhoogde gehalten aangetroffen en derhalve dient de hypothese ‘onverdachte locatie’ aangenomen te worden.

Op basis van deze conclusies acht de Klinker het terrein in het kader van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

#### **6.4.3 Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

### **6.5 Mobiliteit en parkeren**

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

#### **6.5.1 (Wettelijk) kader**

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

#### **6.5.2 Onderzoek**

##### *Mobiliteit*

Om de verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de kerncijfers van het CROW. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan: de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die per

etmaal naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Het voorgenomen project betreft de realisatie van zes vrijstaande koopwoningen in het buitengebied van Doetinchem.

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling wordt bepaald op basis van de CROW-publicatie 744 'Parkeercijfers, basis voor parkeernormering'. Op basis van de 'Nota parkeernormen 2024' van de gemeente Doetinchem is de gemeente gecategoriseerd als 'matig stedelijk' en kan het projectgebied worden aangemerkt als 'buitengebied'.

De verkeersgeneratie als gevolg van de woningen wordt berekend door het aantal woningen te vermenigvuldigen met de gemiddelde verkeersgeneratie voor deze categorieën. De ontwikkeling betreft zes vrijstaande koopwoningen vermenigvuldigd met een gemiddelde waarde van 8,2 wat een verkeersgeneratie oplevert van 49,2 verkeersbewegingen per etmaal.

Het beoogde landschapspark is deels bedoeld voor recreatief gebruik door de huidige omwonenden en toekomstige bewoners. De ontwikkeling is er niet op gericht om bezoekers van grote afstand aan te trekken. Als gevolg van het recreatieve gebruik zal naar verwachting daarom ook geen autoverkeer worden gegenereerd.

Voor de wijngaard is uitgegaan van een worst-case scenario. Hierbij wordt uitgegaan van één eigenaar hebt die in het oogstseizoen maximaal vier tijdelijke werknemers inhuurt en één tractor met aanhanger/vrachtwagen met oogst per dag afvoert, dan levert dat 12 verkeersbewegingen per etmaal op. De rest van het jaar zal dat nog minder zijn, maar dit is het worst-case representatieve beeld.

De totale verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt hiermee 61,2 verkeersbewegingen per etmaal op.

#### *Ontsluiting*

Voor erf I en II worden nieuwe ontsluitingswegen gerealiseerd en deze zullen aansluiten op de Prins Alexanderstraat. Erf III wordt ontsloten middels de inrit naar de woning vanaf de Prins Mauritsstraat. Voor beide bestaande wegen is voldoende capaciteit beschikbaar om de toenemende verkeersgeneratie op te vangen. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse.

#### *Parkeren*

De parkeerbehoefte voor de beoogde woningen wordt bepaald aan de hand van de parkeercijfers uit de Nota parkeernormen van de gemeente Doetinchem. Conform deze Nota kan worden uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte. De woningen hebben een gemiddeld parkeercijfer van 2,1. Voor zes woningen resulteert dit in een parkeerbehoefte van 12,6. Het parkeren wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd.

Voor het recreatieve gebruik wordt niet uitgegaan van een verkeersaantrekkende werking. Hiervoor worden daarom ook geen parkeerplaatsen aangelegd.

Gelet op voorgaande wordt met voorliggende ontwikkeling voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

### 6.5.3 Conclusie

Het aspect mobiliteit en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 6.6 Omgevingsveiligheid

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

### 6.6.1 (Wettelijk) kader

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

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

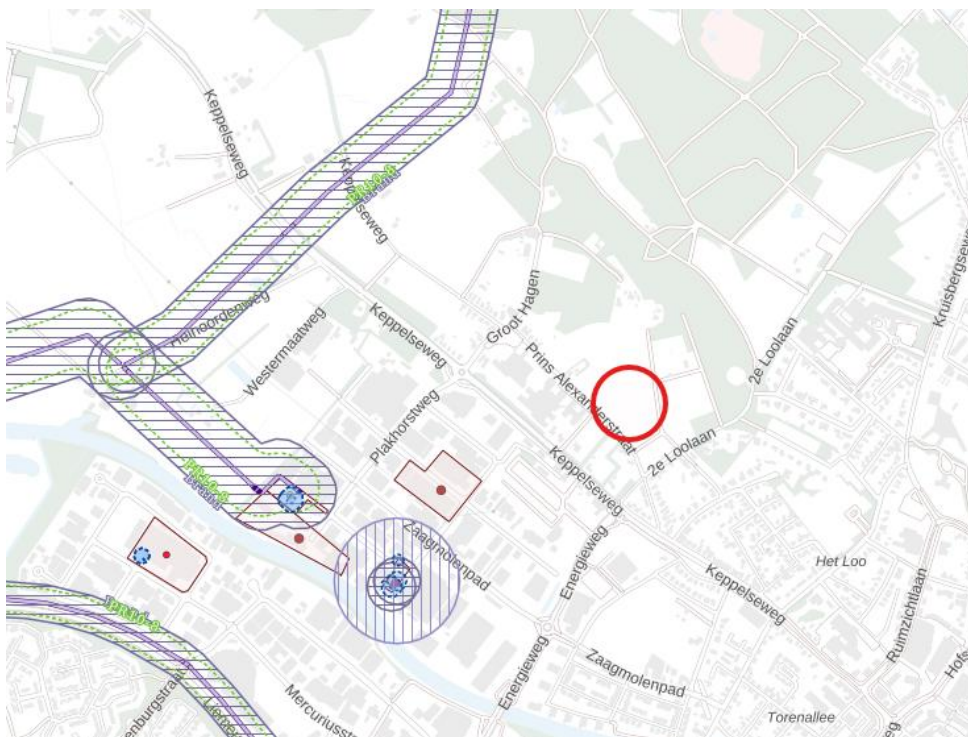
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet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

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

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

### 6.6.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden met dit project nieuwe kwetsbare gebouwen (woningen) toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten. Raadpleging van de digitale risicokaart van Atlasleefomgeving laat zien dat het projectgebied niet in een aandachtsgebied is gelegen, zoals in navolgende afbeelding is weergegeven. Nader onderzoek naar omgevingsveiligheid wordt daarom niet nodig geacht.



Uitsnede risicokaart met projectgebied aangeduid met rode cirkel (Bron: Atlasleefomgeving)

### 6.6.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

## 6.7 Natuur

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

### 6.7.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven). Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

### 6.7.2 Onderzoek

#### *Soortenbescherming*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een Quickscan natuurtoets<sup>7</sup> uitgevoerd. Uit de quick scan blijkt dat voor de geplande flora- en fauna-activiteit, bestaande uit het realiseren van enkele nieuwe bouwkavels in combinatie met natuurontwikkeling, aanvullend onderzoek en/of het aanvragen van een omgevingsvergunning in het kader van de Omgevingswet niet noodzakelijk is. Voor elke flora- en fauna-activiteit geldt de specifieke zorgplicht. In het kader hiervan moet voor het projectgebied rekening gehouden worden met broedvogels (waaronder diverse categorie 5-soorten), grondgebonden zoogdiersoorten als haas en konijn en Rode Lijst genoteerde ongewervelde diersoorten als bruin blauwtje, gele luzernevlinder, kleine parelmoervlinder en kleine tuinmaskerbij. In paragraaf 4.3 van de bijlage zijn hiervoor enkele voorzorgsmaatregelen voorgesteld.

#### *Gebiedsbescherming*

In het kader van gebiedsbescherming geldt dat er geen sprake is van aantasting van beschermde waarden of ontwikkelingsdoelen van het Natuurnetwerk Nederland. Vervolgstappen, zoals nadere toetsing, vergunningsaanvraag of het opstellen van een versterkingsplan is niet noodzakelijk. Daarnaast zijn voor bijzondere natuurgebieden en landschappen geen preventieve of herstelmaatregelen noodzakelijk bij de geplande activiteiten. Ook is er geen sprake van aantasting van beschermde houtopstanden. In kader van de specifieke zorgplicht voor beschermde houtopstanden zijn ook geen maatregelen nodig.

In het kader van de vergunningplicht 'Natura 2000-activiteit' is een berekening uitgevoerd met de AERIUS-calculator<sup>8</sup>. Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase dat er geen rekenresultaten hoger zijn

---

<sup>7</sup> Staring Advies (2024) Quickscan natuurtoets, Landschapspark Hagen in Doetinchem. 17 juni 2024.

<sup>8</sup> SAB (2025) 'Onderzoek stikstofdepositie Doetinchem, Landschapspark Hagen'. Projectnummer: 240256, 20 augustus 2025.

dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. In het onderzoek is geconcludeerd dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd.

### 6.7.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

## 6.8 Cultureel erfgoed

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

### 6.8.1 (Wettelijk) kader

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

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

### 6.8.2 Onderzoek

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd. Het bureauonderzoek is voor het gehele gebied uitgevoerd. Het booronderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van de drie woonerven. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem nagenoeg intact is. De top van het potentiële archeologische niveau ligt tussen 45 en 115 cm onder het maaiveld. Daarnaast blijkt uit het bureauonderzoek dat in het plangebied een loopgraaf heeft gelegen. Naar verwachting zullen de ingrepen voor onderhavig project reiken tot in de archeologische niveaus, waardoor eventuele resten vergraven worden. Daarom

---

<sup>9</sup> Bureau voor Archeologie (2025) Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek Landgoed Hagen De Kelder Prins Alexanderstraat Doetinchem (gemeente Doetinchem). Rapportnummer: 1625, 2 oktober 2025.

wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren op plaatsen waar bij de beoogde ontwikkeling gegraven zal gaan worden tot in het archeologische niveau, om eventuele archeologische resten te karteren en waar nodig te waarderen. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Het gebied krijgt een archeologische waarde op de verbeelding van voorliggend plan. In de bijbehorende regels wordt exact opgenomen bij welke grondroerende werkzaamheden onderzoek is verplicht.

### **6.8.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief. Wel dient onderzoek uitgevoerd te worden. Deze onderzoeksplicht wordt juridisch-planologisch vastgelegd in de regels en verbeelding van onderhavig plan.

## **6.9 Duurzaamheid**

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

### **6.9.1 (Wettelijk) kader**

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

#### *Energietransitie*

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

#### *Circulariteit*

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

## Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie hoofdstuk 5).

### 6.9.2 Onderzoek energietransitie

De beoogde woningen zullen aardgasloos worden ontwikkeld. Uiteraard zullen de woningen ook in ieder geval voldoen aan de minimale BENG-vereisten. De woningen zullen energiezuinig zijn met een hoge mate van isolatie om warmteverlies te minimaliseren. Naar verwachting is het ook mogelijk om zonnepanelen op te woningen te plaatsen, waarmee verdere verduurzaming kan worden gerealiseerd.

### 6.9.3 Onderzoek circulariteit

Bij de bouw van de woningen wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van hergebruikte en herbruikbare materialen. Dit betreft onder anderen het gebruik van keramische dakpannen, stenen en materialen voor de gevelbekleding. Ook het straatwerk wordt opnieuw gebruikt, en bestaande stenen worden gebruikt om een keerwand te maken. Met deze keerwand wordt gedoeld op een nieuw talud gemaakt ten behoeve van het te verhogen maaiveld. Het talud wordt aan de woningzijde beëindigd met een muurtje van gestapelde stenen. Hiermee wordt materiaalverspilling voorkomen.

### 6.9.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water

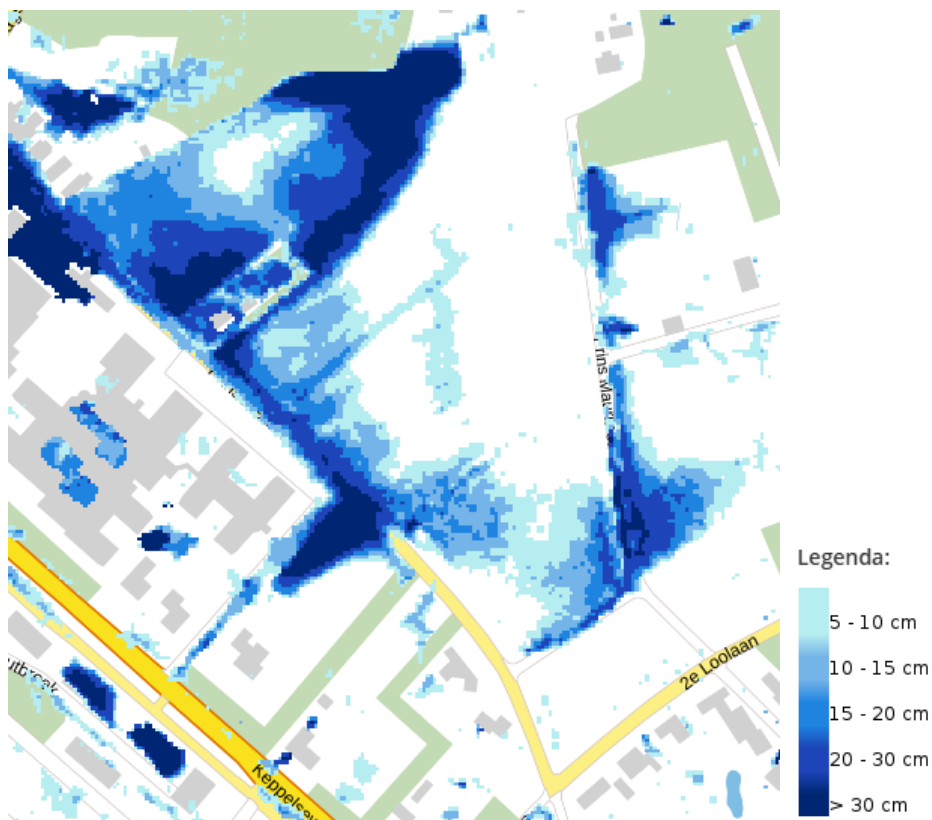
Een manier om het project in het kader van klimaatadaptatie te toetsen is de 'klimaatlat' van het Rijk. Hierin worden de verschillende deelonderwerpen van klimaatadaptatie besproken en de maatregelen die daarbij horen.

### Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit	Droogte	Bodemdaling	Hitte	Gevolgbeperking overstromingen	Wateroverlast
<b>Greenblauwe structuren en de gebiedsgeen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus.</b>	<b>Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, landschaps, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies.</b>	<b>Bodemdaling van bebouwd gebied en de gasloze ervan lijken nu en in de toekomst beheersbaar en betaalbaar.</b>	<b>Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.</b>	<b>De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen in buitensporig gebied, vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken.</b>	<b>Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, bouwen en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.</b>
<b>Richtlijn</b>	<b>Decentrale norm</b>	<b>Decentrale norm</b>	<b>Richtlijn</b>	<b>Richtlijn</b>	<b>Landelijke norm</b>
<b>Waardevolle habitat en basiswaarde natuur behouden en realiseren</b>	<b>Grondwaterstanden en zuiverheidsgraad zijn stabiel bij keuze functie, toebereid en bereikbaar.</b>	<b>Draagkracht bodem is mede stabiel bij keuze functie, systeem en inrichting.</b>	<b>Geen directe opwarming van verblijfsplekken in de private of openbare buitenruimte door (gebouwen)instalaties.</b>	<b>Overstromingsrisico's van overstromingskanalen, waterdiepte en evacuatie tijd en bijbehorende impact afwegen met specifieke aandacht voor vitale en kwetsbare functies.</b>	<b>Geen waterschade tot en met een bod die 1 x per 100 jaar voorkomt. Vitale en kwetsbare functies blijven beschikbaar.</b>
<b>Groene oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen en structuren hebben de voorkeur boven technische oplossingen: groen, leenzij</b>	<b>Vergroten infiltratie en minimaliseren verharding. Verbonden met thema's:</b>	<b>Gebiedsperifere keuze ontwerpen, restzettings, materiaalgebruik en materiaal op basis van de meest kosten effectieve insluiting gegeven de levensduur.</b>	<b>Schaduw op verblijfsplekken, loop- en fietsroutes en drinkwaterroeken.</b>	<b>Voorkeursvolgorde</b>	<b>Geen waterschade bij 0,2 meter waterdiepte op straat. Verbonden met thema's:</b>
<b>Verbonden met thema's:</b>	<b>Verbonden met thema's:</b>	<b>Verbonden met thema's:</b>	<b>Verbonden met thema's:</b>	<b>Voorbeeld:</b>	<b>Verbonden met thema's:</b>
<b>Perceeltype groen op bouwniveau behouden en realiseren</b>	<b>Hergebruik van water, zuinig gebruik van drinkwater en verbeteren water kwaliteit is onderdeel van het ontwerp.</b>	<b>Verbonden met thema's:</b>	<b>Alttijd tot groene koude verblijfsplekken.</b>	<b>Metroplanning: Amsterdam</b>	<b>Decentrale norm</b>
<b>Verbonden met thema's:</b>	<b>Voorkeursvolgorde</b>	<b>Voorkeursvolgorde</b>	<b>Waarntewerende oppervlaktes</b>		<b>Neerslag op privaat terrein vervoeren op privaat terrein of daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied of binnen de watersysteemgrenzen</b>
	<b>•Behouden en besparen, •Vasthouden en infiltreren •Bergen •Afhouden</b>		<b>Vitale en kwetsbare functies en groenoverstromingen zijn bestaand tegen hitte</b>		<b>Ontwikkeling voorkomt afwatering</b>
			<b>Voorkeursvolgorde</b>		<b>Richtlijn</b>
			<b>De ladder van koeling door GSRA: •Koude omgeving •Warme weers •Passief koelen •Actief koelen</b>		<b>In het gebied is natuurlijke en bovengrondse afwatering zoveel mogelijk aanwezig</b>
					<b>Voorkeursvolgorde</b>
					<b>•Behouden en besparen •Vasthouden en infiltreren •Bergen •Afhouden</b>

### Wateroverlast

Een extreem hevige regenbui kan wateroverlast veroorzaken. Bijvoorbeeld doordat het water tegen de gevel van woningen aan staat. Of doordat de wegen niet meer begaanbaar zijn voor bewoners en hulpdiensten. Navolgende afbeelding geeft de situatie ter plaatse van het besluitgebied bij een hevige bui weer. De kaart laat zien waar een korte extreem hevige bui leidt tot grote plassen water op straat, in tuinen en op het land. Hoe donkerder de blauwe kleur, hoe dieper de plas. Hieruit is af te lezen dat vooral in het noorden van het projectgebied in het geval van hevige buien relatief diepe plassen kunnen ontstaan. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal hiermee rekening gehouden dienen te worden.



Uitsnede kaart 'Waterdiepte bij hevige bui | 70 mm / 2 uur' (Bron: Klimateffectatlas)

### Hittestress

Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt. Hittestress is een serieus probleem dat vaak onderschat wordt. Blootstelling aan hoge temperaturen zorgt voor gezondheidsrisico's. Atlas leefomgeving is geraadpleegd om het Stedelijk Hitte Eiland effect ter plaatse van het besluitgebied inzichtelijk te maken. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een bovengemiddeld hoog Stedelijk Hitte Eiland effect. Desalniettemin zijn verscheidene maatregelen om een toename van dit effect te voorkomen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het verhard oppervlak geminimaliseerd en er worden verschillende typen bomen geplant verspreid over het park. Deze groenelementen zullen het park voorzien van voldoende

schaduw en verkoeling. Daarnaast worden de nieuwe woningen goed geïsoleerd waardoor het ook bij hitte een prettig woon - en leefklimaat biedt.

#### *Droogte*

Te lage grondwaterstanden vormen voor veel functies een bedreiging. Natuurterreinen, landbouwgewassen en funderingen van gebouwen kunnen ernstige schade oplopen. Ook leidt een lage grondwaterstand tot droogval van beken en andere waterpartijen. Problematisch lage grondwaterstanden treden vaak op aan het einde van de zomerperiode. Raadpleging van de Klimaat-effectatlas laat zien dat ter plaatse van het besluitgebied het grondwater in een gemiddelde zomer tot meer dan 2 meter onder het maaiveld weg kan zakken. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlakte slechts beperkt toenemen en zal maximaal groen worden gerealiseerd. Hierdoor blijft er voldoende ruimte aanwezig in de bodem voor water om te infiltreren en droogte te voorkomen.

#### *Overstromingsrisico*

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn de kaarten ten aanzien van 'overstromingsdiepte' op Klimaat-effectatlas geraadpleegd. Op basis van deze kaarten is te zien dat er ter plaatse van het projectgebied geen overstromingsrisico aanwezig is in het gebied. Bovendien neemt dit risico niet toe als gevolg van onderhavig project.

#### *Biodiversiteit en natuurinclusiviteit*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een grote diversiteit aan nieuwe planten en bomensoorten toegevoegd. Dit zullen inheemse planten zijn. De variëteit in beplanting zal toenemen, waardoor het gebied ook aantrekkelijker wordt voor meer verschillende diersoorten. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het versterken van de biodiversiteit.

### **6.9.5 Conclusie**

Het aspect duurzaamheid is in voldoende mate meegenomen in voorliggend project.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.10.2 Onderzoek

In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt onder J11 het project 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' in combinatie met 'aanleg, wijziging of uitbreiding' genoemd. Met onderhavig initiatief wordt voorzien in de mogelijkheid om zes woningen in het gebied te realiseren. Om te beoordelen of naar aanleiding van voorliggende ontwikkeling nadelige effecten op het milieu te verwachten zijn, is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Omdat het een relatief kleine ontwikkeling betreft, zijn de verwachte negatieve effecten op het milieu klein. De m.e.r.-beoordeling is daarom bondig opgenomen in navolgende tabel.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Natura 2000-gebied Rijntakken ligt op circa 10,1 kilometer afstand van het projectgebied. Hierdoor dient een berekening met het AERIUS model te worden uitgevoerd. Deze berekening is uitgevoerd en hieruit volgt dat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 6.7).
Natuur (soortenbescherming)	Er is een quick scan natuur uitgevoerd. Uit deze quick scan volgt dan nader onderzoek naar soorten niet nodig is (zie paragraaf 6.7). Wel dienen enkele voorzorgsmaatregelen getroffen te worden bij de ontwikkeling in het projectgebied.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt slechts voor een beperkte toename van de verkeersgeneratie (zie paragraaf 6.5). De omliggende infrastructuur heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer op te vangen. Wat betreft verkeer worden derhalve geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Beoordeeld moet worden of door een toename van verkeer of van de op het terrein nieuw ontplooid activiteiten sprake is van toename van de geluidbelasting naar de omgeving, en mogelijk daarmee een nadelig

	milieueffect. De nieuwe functies zijn geen geluidshinder veroorzakende functies en de toename in het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Er worden voor wat betreft geluid derhalve geen negatieve milieueffecten verwacht.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een kans op wezenlijke verslechtering (zie paragraaf 6.2).

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

### 6.10.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

## 6.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

### 6.11.1 (Wettelijk) kader

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

### 6.11.2 Onderzoek

Vanuit jurisprudentie is bekend dat woningbouwontwikkelingen met minder dan elf woningen niet worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderhavig project betreft de realisatie van zes woningen. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

### 6.11.3 Conclusie

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen. Het aspect Ladder voor duurzame verstedelijk vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

## 6.12 Milieubelastende activiteiten

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

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

### 6.12.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

### 6.12.2 Onderzoek

Zoals eerder reeds aangegeven, is in het kader van voorliggende ontwikkeling een quick scan milieubelastende activiteiten uitgevoerd. Navolgend worden de bevindingen uit deze quick scan uiteengezet.

#### Hinder ten gevolge van de ontwikkeling op de omgeving

'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Ook de nieuwe functie 'Natuur' betreft geen hinderveroorzakende functie.

#### Hinder ten gevolge van de omgeving op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieu-hindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het omgevingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende percelen met hinderveroorzakende functies globaal weer. De omliggende functies voor wonen, natuur en water zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Deze betreffen immers geen hinderveroorzakende functie.



Ligging functies omgeving op basis van het omgevingsplan (bron: atlas leefomgeving, bewerking: SAB).

- |                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| 1. agrarisch       | 4. bedrijventerrein          |
| 2. gemengd         | 5. kantoor                   |
| 3. maatschappelijk | 6. bedrijf - nutsvoorziening |

Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor het merendeel van de omliggende percelen bij toetsing aan de maximale planologische situatie. Echter is de situatie voor de omliggende agrarische gronden en de percelen bedrijf- nutsvoorziening ten zuidwesten nader beschouwd. Bij de beschouwing van de feitelijke situatie blijkt dat er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Er bestaat voldoende afstand tussen de nieuwe hindergevoelige gebouwen en de hinderveroorzakende activiteiten in de omgeving en binnen het plan, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is geen nader onderzoek benodigd.

#### *Gewasbeschermingsmiddelen*

Met betrekking tot nieuwe woningen in het buitengebied geldt dat deze woningen niet gelegen mogen zijn in spuitzones van gewaspercelen. Op dit moment bestaat er nog geen wetgeving die spuitzones regelt. Om deze reden is vanuit de rechtspraak de norm van 50 meter afstand ontstaan. "In het algemeen wordt een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk geacht." Dit blijkt uit vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) (zie bijvoorbeeld ABRvS 15 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:2044, rechtsoverweging 19.4 en ABRvS 5 maart 2025, ECLI:NL:RVS:2025:807, rechtsoverweging 6.1).

Als er in het omgevingsplan niets staat over spuitzones, betekent dit niet dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is verboden. Wanneer in het omgevingsplan grondgebonden agrarische bedrijvigheid of agrarisch grondgebruik is toegestaan, is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet uitgesloten, zie bijvoorbeeld de uitspraak van ABRvS van 2 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:650.

Als er op minder dan 50 meter van het perceel waarop gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden een woning aanwezig is, dan kan de afstand van 50 meter voor gewasbeschermingsmiddelen niet worden beperkt.

Om de gezondheid van de toekomstige bewoners te garanderen is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen het landschapspark niet toegestaan. Dit wordt middels een voorwaarde in de pachtovereenkomsten uitgesloten. Aan de noordzijde van het projectgebied ligt een agrarisch perceel. Op dit perceel is sprake van een bestaande, dichte bomenrij en verwilderde agrarische grond zonder actuele gewasteelt. Uit luchtfoto's blijkt dat dit al vele jaren het landgebruik is. Gezien de aanwezigheid van de bomen en de juridische bescherming daarvan, is een toekomstige omschakeling naar intensieve teelt met spuitmiddelen op deze gronden niet realistisch. Daarmee vormt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen belemmering voor voorliggend project.

#### **6.12.3 Conclusie**

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

### **6.13 Gezondheid**

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te

betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

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

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

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

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming voor verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning/wijziging van het omgevingsplan is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Beargumenteer vanuit dat oogpunt dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert dan wel niet (onevenredig) verslechtert.

#### **6.13.2 Onderzoek**

Op een locatie waar nu akkerland is gelegen, wordt in de beoogde situatie een landschapspark ontwikkeld. Dit park biedt ruimte voor recreatie en natuurbeleving. Bezoekers en omwonenden kunnen hier wandelen, ontspannen, een biologische wijngaard bezoeken, gewassen verbouwen en vruchten plukken in het plukbos. Bewoners en andere bezoekers worden hierdoor gestimuleerd om buiten te zijn en te bewegen. Met het landschapspark wordt een positieve bijdrage geleverd aan zowel de fysieke als mentale gezondheid van bewoners.

### **6.13.3 Conclusie**

Er wordt voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid bij voorliggend initiatief.

# 7 Uitvoerbaarheid

## 7.1 Economische uitvoerbaarheid

### 7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal de omgevingsplanwijziging een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Volgens de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij de omgevingsplanwijziging passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.<sup>10</sup>

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

De bouwkvavels worden verkocht aan particuliere kopers onder de verplichting te bouwen conform het beeldkwaliteitsplan. De overige gronden blijven in eigendom van de stichting en worden gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 als een opengesteld landgoed. Hiermee wordt de duurzame instandhouding juridisch verankerd, inclusief de verplichting tot de instandhouding van natuur. Dit waarborgt een beheerniveau dat voldoet aan de instandhoudingsvereisten van het NSW-regime en creëert een stabiele beheerstructuur voor de lange termijn. Daarnaast is het voornemen de gemeentelijke strook landbouwgrond en bos langs de Tweede Loolaan, circa 7.180 m<sup>2</sup>, op te nemen in het NSW-landgoed. De grond wordt niet verkocht, maar in gebruik gegeven. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van beschikbare subsidies voor de instandhouding van natuur en landschap, denk hierbij aan de SNL en de ANLb subsidies. De NSW-rangschikking in combinatie met de subsidiemogelijkheden borgt de continuïteit van het landschapspark binnen het gehele projectgebied.

### 7.1.2 Kostenverhaal

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een projectontwikkelaar. De gemeente en de projectontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking.

---

<sup>10</sup> Zie TK 2013-2014, 33 962, nr. 3, p. 153.

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

## **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.2.1 Participatie**

Het overleg met de ketenpartners en het participatieproces met omwonenden en belanghebbenden is al besproken in het hoofdstuk 'voorbereiding en participatie'. Onder deze paragraaf wordt het formele participatietraject dat hierop volgt behandeld.

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 wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Doetinchem 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.



**sab** adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

**sab** Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

**sab** Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam