

**Onderbouwing wijziging omgevingsplan  
Naoberhoek**  
*Gemeente Doetinchem*

## Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Projectgebied .....	8
1.3	Leeswijzer .....	10
2.	Beschrijving huidige situatie .....	11
3.	Voorgenomen ontwikkeling .....	12
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in?.....	12
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan.....	12
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid .....	13
3.4	Conclusie.....	13
4.	Vorbereiding en participatie.....	14
4.1	Verkenningfase.....	14
4.2	Participatie omgeving.....	14
5.	Beleid en regelgeving .....	15
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	15
5.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI) .....	15
5.1.2	Beleid: Nationale Woon- en Bouwagenda.....	15
5.1.3	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's) .....	16
5.1.4	Conclusie rijksbeleid en rijksregels .....	17
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels .....	17
5.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland .....	17
5.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland .....	18
5.2.3	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels .....	19
5.3	Regionaal beleid .....	19
5.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012.....	19
5.3.2	Regionale Woonagenda / Woondeal Achterhoek 2023-2030 (geactualiseerd 2025) 21	
5.3.3	Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek 2024-2028 .....	22
5.3.4	Conclusie regionaal beleid .....	22
5.4	Beleid waterschap .....	23
5.4.1	Waterschapsverordening.....	23
5.4.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027 .....	23
5.4.3	Overig relevant beleid waterschap.....	24
5.4.4	Conclusie beleid waterschap .....	24
5.5	Gemeentelijk beleid.....	25
5.5.1	Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek .....	25
5.5.2	Structuurschets Spoorzone Doetinchem .....	26
5.5.3	Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 .....	27
5.5.4	Doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023 .....	29
5.5.5	Inspiratiebundel Omgevingskwaliteit Doetinchem .....	30
5.5.6	Doetinchem Natuurlijk Duurzaam.....	30
5.5.7	Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem .....	31
5.5.8	Bomenverordening gemeente Doetinchem 2024 .....	32
5.5.9	Groenstructuurplan Doetinchem 2017 .....	32
5.5.10	Mobiliteitsplan en parkeervisie.....	33
5.5.11	Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem.....	35
5.5.12	Maatschappelijke behoefte.....	36
5.5.13	Conclusie gemeentelijk beleid .....	36

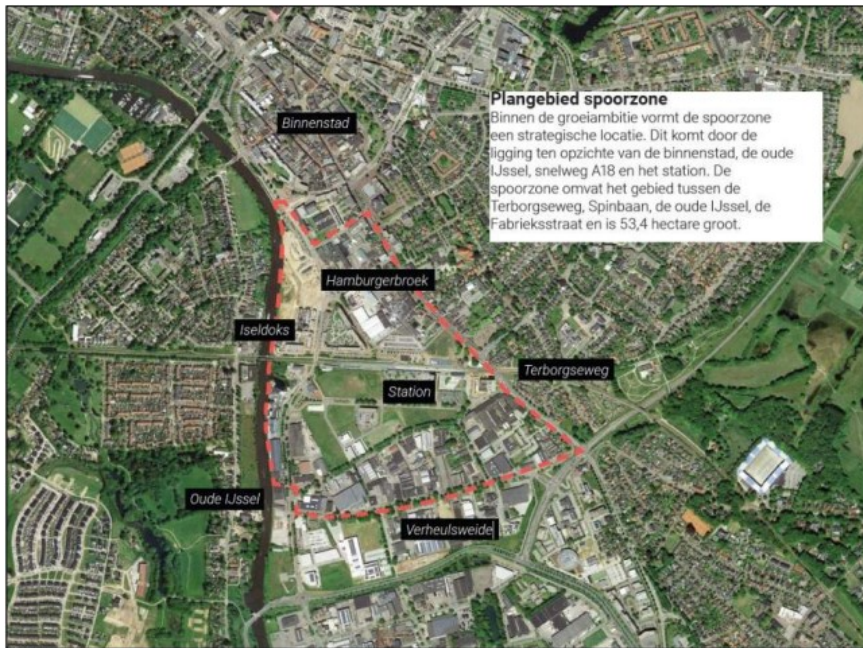
5.6	Omgevingswaarden .....	36
6.	Omgevingsaspecten .....	37
6.1	Geluid .....	37
6.1.1	(Wettelijk) kader .....	37
6.1.2	Onderzoek .....	38
6.1.3	Conclusie .....	39
6.2	Luchtkwaliteit .....	39
6.2.1	(Wettelijk) kader .....	39
6.2.2	Onderzoek .....	40
6.2.3	Conclusie .....	40
6.3	Geur .....	40
6.3.1	(Wettelijk) kader .....	40
6.3.2	Onderzoek .....	41
6.3.3	Conclusie .....	41
6.4	Trillingen .....	41
6.4.1	(Wettelijk) kader .....	41
6.4.2	Onderzoek .....	41
6.4.3	Conclusie .....	42
6.5	Bodemkwaliteit .....	42
6.5.1	(Wettelijk) kader .....	42
6.5.2	Onderzoek .....	43
6.5.3	Conclusie .....	43
6.6	Mobiliteit en parkeren .....	43
6.6.1	(Wettelijk) kader .....	44
6.6.2	Onderzoek .....	44
6.6.3	Conclusie .....	44
6.7	Omgevingsveiligheid .....	44
6.7.1	(Wettelijk) kader .....	44
6.7.2	Onderzoek .....	45
6.7.3	Conclusie .....	46
6.8	Natuur .....	46
6.8.1	(Wettelijk) kader .....	46
6.8.2	Onderzoek .....	47
6.8.3	Conclusie .....	48
6.9	Cultureel erfgoed .....	48
6.9.1	(Wettelijk) kader .....	48
6.9.2	Onderzoek .....	49
6.9.3	Conclusie .....	49
6.10	Duurzaamheid .....	49
6.10.1	(Wettelijk) kader .....	50
6.10.2	Onderzoek energietransitie en circulariteit .....	50
6.10.3	Onderzoek klimaatadaptatie en water .....	51
6.10.4	Conclusie .....	54
6.11	M.e.r.-beoordeling .....	54
6.11.1	(Wettelijk) kader .....	55
6.11.2	Onderzoek .....	55
6.11.3	Conclusie .....	55
6.12	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	55
6.12.1	(Wettelijk) kader .....	56
6.12.2	Onderzoek .....	56
6.12.3	Conclusie .....	56
6.13	Milieubelastende activiteiten .....	56
6.13.1	(Wettelijk) kader .....	57

6.13.2	Onderzoek .....	57
6.13.3	Conclusie .....	58
6.14	Gezondheid .....	58
6.14.1	(Wettelijk) kader .....	58
6.14.2	Onderzoek .....	58
6.14.3	Conclusie .....	60
6.15	Ontploffbare Oorlogsresten .....	60
6.15.1	Onderzoek .....	60
6.15.2	Conclusie .....	61
7.	Uitvoerbaarheid .....	62
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	62
7.1.1	Financieel economische haalbaarheid .....	62
7.1.2	Nadeelcompensatie .....	62
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	62

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

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



*Figuur 1: plangebied Spoorzone*

Op 21 december 2023 heeft de gemeenteraad unaniem het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem vastgesteld. Op basis van dit beleidskader kunnen nieuwe projecten uitgevoerd worden. Deze structuurschets is verder uitgewerkt in het Gebiedsprogramma 2025-2036 Spoorzone Doetinchem.

De Spoorzone is opgedeeld in deelgebieden. Het Stationskwartier is een belangrijk deelgebied. Dit deelgebied omvat de gronden met name direct rondom station Doetinchem. Het projectgebied van Naaberhoek maakt hier ook deel van uit.



*Figuur 2: deelgebieden Spoorzone (het projectgebied Naaberhoek is gelegen aan de westkant van deelgebied Stationskwartier)*

Het project Naaberhoek bestaat uit twee onderdelen. Aan de westkant werken de gemeente Doetinchem, Stichting Sité Woondiensten en COA samen aan de realisatie van de Woongemeenschap. Het initiatief omvat 158 woningen in een inclusief woonconcept, waarin 86 sociale huurwoningen voor Sité en 32 woningen voor COA worden gecombineerd, met diverse gemeenschappelijke ruimten, collectieve voorzieningen en een sterke nadruk op samen leven, ontmoeten, participatie en integratie. Daarnaast realiseert de gemeente direct grenzend aan het initiatief 40 appartementen en een nieuwe openbare inrichting, passend binnen de structuurschets en het gebiedsprogramma.



*Figuur 3: 3D-model Woongemeenschap*

Aan de oostkant van het projectgebied wordt de Kop van de Passerelle ontwikkeld, een markant stedenbouwkundig accent aan het nieuwe plein, dat een belangrijke scharnierfunctie vervult binnen het Stationskwartier. Op gronden in eigendom van de gemeente Doetinchem wordt hier een gemengd stedelijk programma gerealiseerd met wonen, maatschappelijke functies en mobiliteit, passend binnen de Structuurschets Spoorzone en het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem. Op de begane grond is circa 2.000 m<sup>2</sup> bvo voorzien voor maatschappelijke functies, terwijl in de bovenliggende lagen 68 appartementen in het commerciële segment en 60 studentenstudio's worden gerealiseerd. Een integraal onderdeel vormt de buurthub, met ruimte voor autoparkeren en fietsparkeren.



*Figuur 4: 3D-weergave Kop van de Passerelle*

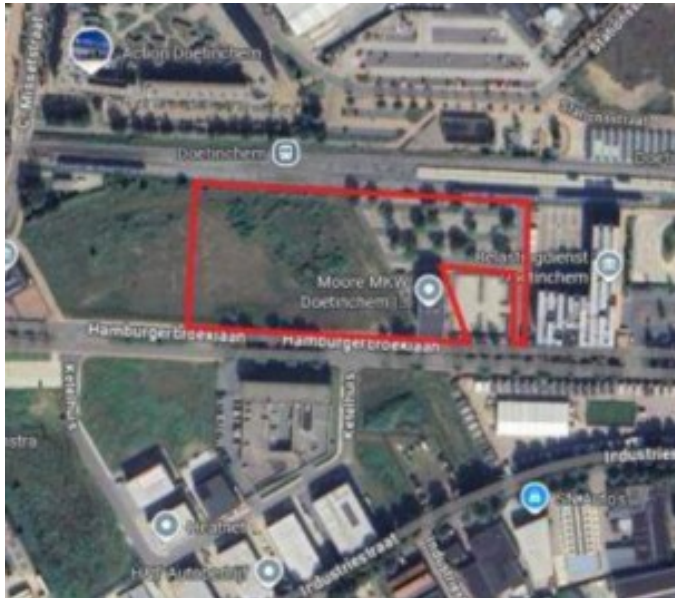
Het plan is in strijd met het geldende omgevingsplan. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Deze onderbouwing motiveert dat het initiatief past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldoet aan het Besluit kwaliteit leefomgeving.

## **1.2 Projectgebied**

Het projectgebied betreft het perceel Ambt-Doetinchem, sectie L, nummers 5185, 5186 en het noordelijk deel van nummer 4840, gelegen in de Spoorzone, tussen het spoor en de Hamburgerbroeklaan.



*Figuur 5: ontwikkelvelden Spoorzone. Het projectgebied Naoberhoek is globaal aangeduid met SK-2*



*Figuur 6: luchtfoto globale ligging projectgebied*

### **1.3 Leeswijzer**

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

## 2. Beschrijving huidige situatie

De locatie bestaat momenteel uit een binnenstedelijk terrein in de Spoorzone. De directe omgeving bestaat uit spoorinfrastructuur, bebouwing van Moore MKW en het station. De grond is braakliggend of in gebruik als parkeerterrein.



*Figuur 7: luchtfoto huidige situatie projectgebied Naaberhoek*

De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden laten de gewenste invulling voor wonen en maatschappelijke functies niet toe. Nu de gemeente de wens heeft uitgesproken om in de Spoorzone een hoogstedelijk gebied met gemengde functies te realiseren, is een ruimtelijke ingreep in het plangebied wenselijk.

## **3. Voorgenomen ontwikkeling**

### ***3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?***

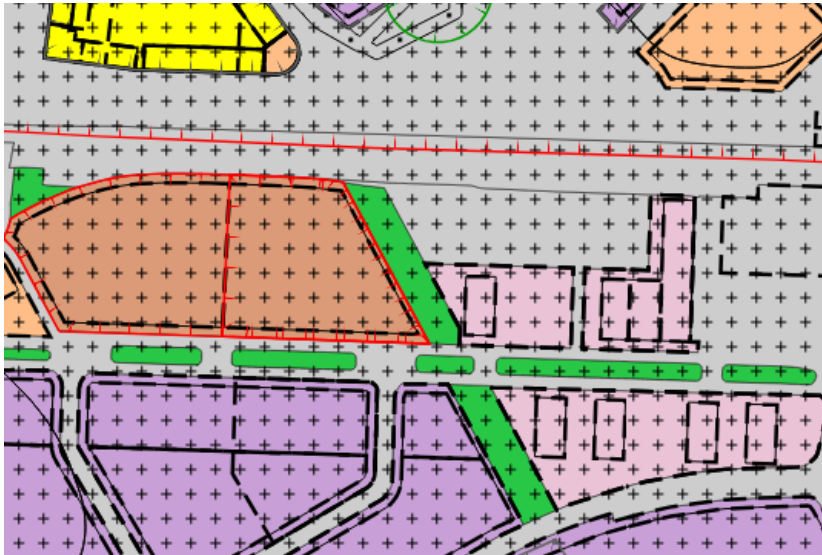
Zoals aangegeven maakt de ontwikkeling Naoberhoek deel uit van de grotere visie voor de Spoorzone. De Spoorzone, en zo ook het deelgebied Naoberhoek, wordt ontwikkeld als hoogstedelijk gebied waarin ruimte komt voor wonen en werken, gemengd met commerciële, maatschappelijke en culturele voorzieningen.

Het plan behelst de realisatie van stedelijke woonblokken met daarin 286 woningen in twee onderdelen, zoals beschreven in paragraaf 1.1. Ook is er ruimte voor maatschappelijke functies. Daarnaast wordt op het oostelijk perceel een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd.

### ***3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan***

De ontwikkeling is op verschillende punten in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'). Op de locatie van de Woongemeenschap geldt de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is wonen echter niet toegestaan, terwijl het initiatief voorziet in de realisatie van woningen. Ook de beoogde combinatie van wonen met maatschappelijke en ondersteunende functies past niet binnen de toegestane functies. Daarnaast past de maat, vorm en hoogte van de bebouwing niet binnen de huidige maatvoeringen. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zien uitsluitend op wijziging naar de bestemmingen 'Kantoor' of 'Bedrijventerrein' en kunnen daarmee niet worden benut voor deze ontwikkeling.

Op de locatie van de Kop van de Passerelle geldt de enkelbestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bedoeld voor infrastructuur en verblijfsgebied en staan geen bebouwing ten behoeve van wonen, maatschappelijke functies of een buurthub toe. Deze bestemming wordt in het plan gewijzigd ten behoeve van de ontwikkeling.



*Figuur 8: Huidige planologische situatie*

### **3.3 Medewerking opheffen strijdigheid**

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een nieuw planologisch kader op te stellen. Dit nieuwe kader maakt de verscheidene nieuwe activiteiten mogelijk. Voor de gewenste ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan vereist. De wijziging van het omgevingsplan bevat een onderbouwing waarom er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) en een juridisch deel waarin de regels zijn opgenomen. Voorliggend document voorziet in de benodigde motivering inzake de ETFAL.

### **3.4 Conclusie**

Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling voorziet in een aantoonbare maatschappelijke behoefte, draagt bij aan de woningbouwopgave, versterkt het stedelijk woonmilieu rondom het station en ondersteunt de ambities voor de Spoorzone als gemengd, hoogstedelijk en toekomstbestendig gebied. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 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

Vanaf 2023 hebben Sité, de gemeente, COA en Nijman Vastgoed samengewerkt aan een haalbaarheidsonderzoek voor de Woongemeenschap op basis van de intentieovereenkomst van oktober 2023. De uitkomsten waren positief, waarna de gemeenteraad in 2024 heeft ingestemd met de verdere uitwerking van het plan. Deze samenwerking heeft geleid tot de totstandkoming van de anterieure overeenkomst waarin de verantwoordelijkheden voor onderzoek, kostenverhaal en realisatie zijn vastgelegd.

Voor de Kop van de Passerelle geldt dat deze ontwikkeling voorkomt uit de Structuurschets Spoorzone Doetinchem en het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem. Bij de totstandkoming van deze documenten heeft er afstemming plaatsgevonden met omliggende stakeholders. Deze afstemming vond plaats via gebiedscafés, daarnaast zijn afzonderlijke overleggen georganiseerd met de in het gebied gevestigde bedrijven en is er één-op-één overleg gevoerd met Moore MKW. Specifiek ten aanzien van de studentenhuisvesting is bovendien een aparte bijeenkomst georganiseerd met geïnteresseerde bedrijven.

### 4.2 Participatie omgeving

Het project Naaberhoek betreft een binnenstedelijke transformatie waarin diverse stakeholders actief zijn. Gedurende de planvorming is afgestemd met betrokken partijen zoals Moore MKW, gebruikers van de Spoorzone en andere belanghebbenden. De feedback op onder andere de situering van de voetgangersroutes, de oriëntatie van de bebouwing en de parkeeroplossing is verwerkt in de stedenbouwkundige uitwerking. De participatie heeft daarmee bijgedragen aan een beter afgestemde en robuuste planopzet.

## 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.

Het initiatief past binnen de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) waarin de transformatie van knooppuntlocaties, de bouw van nieuwe woningen en de samenhang tussen mobiliteit, leefkwaliteit en verdichting centraal staan.

#### 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.

De Nationale Woon- en Bouwagenda onderstreept de noodzaak om op binnenstedelijke locaties betaalbare woningen en nieuwe woonconcepten toe te voegen, wat aansluit bij de realisatie van sociale huurwoningen en opvanggerelateerde eenheden in Naaberhoek.

### 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.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van belang. Deze instructieregels hebben betrekking op het waarborgen van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en het zorgvuldig toedelen van functies aan locaties. Relevant zijn daarbij onder meer de instructieregels voor het beschermen van gezondheid en milieu (afdeling 5.1.4 Bkl), waaronder regels voor geluid, luchtkwaliteit, trillingen, geur en bodemkwaliteit. De toetsing aan deze aspecten is opgenomen in hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten van deze onderbouwing.

Daarnaast zijn de instructieregels voor het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (afdeling 5.1.5 Bkl), waaronder de Ladder voor duurzame verstedelijking, van toepassing. De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke transformatie op een reeds verstedelijkte locatie in de Spoorzone. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt nader behandeld in paragraaf 6.12.

Verder is beoordeeld of instructieregels met betrekking tot het behoud van ruimte voor infrastructuur, spoorwegen en andere rijksbelangen (afdelingen 5.1.6 en 5.1.7 Bkl) van toepassing zijn. De ontwikkeling ligt in de nabijheid van het spoor, maar belemmert het functioneren, beheer of de veiligheid daarvan niet. Eventuele effecten zijn betrokken in de onderzoeken naar geluid, trillingen en externe veiligheid.

Tot slot is de instructieregel voor het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (afdeling 5.1.8 Bkl) relevant. In het plan is nadrukkelijk aandacht besteed aan toegankelijke routes, voetgangersverbindingen en verblijfsruimten.

#### **5.1.4 Conclusie rijksbeleid en rijksregels**

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

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

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

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

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

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

*Themakaarten*

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

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

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

#### *Uitvoering beleid*

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

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

De ontwikkeling draagt bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, waarin een duurzaam, verbonden en economisch krachtig stedelijk gebied wordt nagestreefd. De nadruk op klimaatadaptatie, biodiversiteit en de verbetering van stedelijke woonmilieus is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2026.

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

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

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

Ten aanzien van dit project zijn met name de provinciale instructieregels voor ruimtelijke inrichting en ontwikkeling relevant. Het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied van de gemeente Doetinchem en maakt onderdeel uit van de Spoorzone. De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke transformatie met een gemengd programma van wonen, maatschappelijke functies en mobiliteit. Hiermee wordt invulling

gegeven aan de provinciale beleidslijn om verstedelijking primair binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden en zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte.

Voor woningbouw is met name artikel 5.62 tot en met 5.64 relevant, waarin is vastgelegd dat nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen de vastgestelde regionale woonagenda en woondeals. Deze ontwikkeling sluit aan bij de Woondeal Achterhoek (subparagraaf 5.3.2) en draagt bij aan de regionale en gemeentelijke woningbouwopgave, waaronder de toevoeging van sociale huurwoningen en andere woonvormen in een stedelijk milieu.

Verder zijn de provinciale instructieregels voor klimaatadaptatie (artikelen 5.84 en 5.85 Omgevingsverordening) van toepassing. Deze regels schrijven voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met wateroverlast, hitte, droogte en overstromingsrisico's. In het plan is hieraan invulling gegeven door middel van klimaatadaptatieve maatregelen, waaronder waterberging, vergroening en een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte. De nadere uitwerking en toetsing zijn opgenomen in paragraaf 6.10 Duurzaamheid.

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

Tot slot zijn de instructieregels voor landschap en erfgoed (afdelingen 5.3 en 5.4 Omgevingsverordening) beschouwd. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en niet binnen een provinciaal beschermd landschap of cultuurhistorisch waardevol gebied. Eventuele effecten op cultureel erfgoed worden behandeld in paragraaf 6.9 Cultureel erfgoed.

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

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

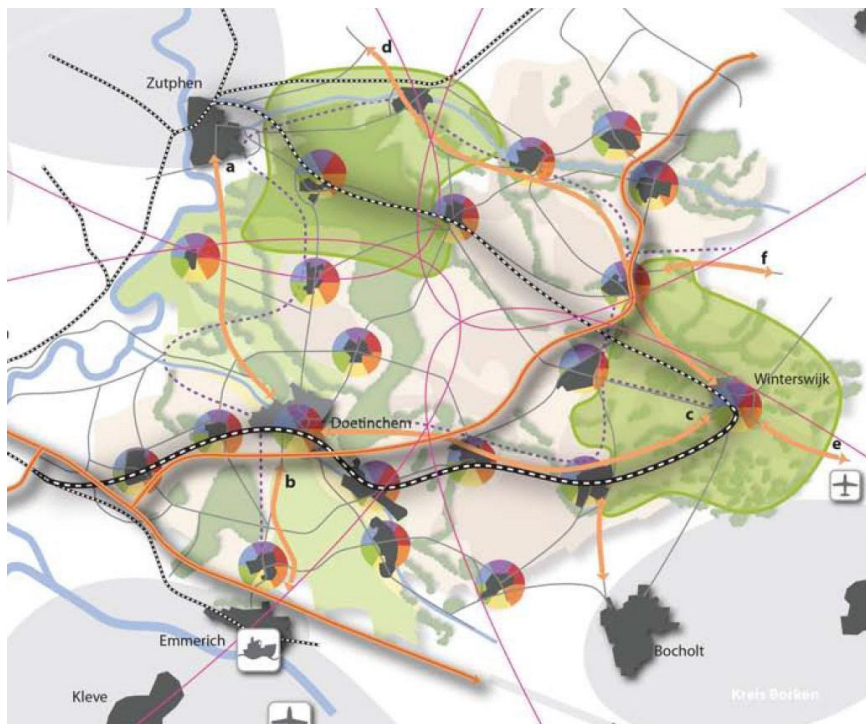
## **5.3 Regionaal beleid**

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

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

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

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



*Figuur 9: visiekaart Achterhoek*

#### **Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst**

Bovenstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

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

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

**Dorpenlandschap:** Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo,

Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Ulft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

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

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

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

### **5.3.2 Regionale Woonagenda / Woondeal Achterhoek 2023-2030 (geactualiseerd 2025)**

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie Gelderland de Regionale Woonagenda 2023-2030. Deze is in april 2025 geactualiseerd en verder vastgelegd in de Woondeal Achterhoek. Deze Woondeal Achterhoek bevat het volgende:

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 30% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.
- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
  1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten
  2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
  3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten
  4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

Deze ontwikkeling geeft concreet invulling aan de uitgangspunten van de regionale woonagenda / woondeal. In totaal worden binnen het project circa 286 woningen gerealiseerd. Het woningprogramma bestaat uit een mix van sociale huurwoningen, woningen voor specifieke aandachtsgroepen (waaronder COA), studentenhuisvesting en appartementen in het commerciële segment. Daarmee wordt voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij verschillende doelgroepen, waaronder starters, eenpersoonshuishoudens, studenten en huishoudens met een midden- en hoger inkomen.

Een substantieel deel van het programma valt binnen het betaalbare segment, waaronder sociale huurwoningen die bijdragen aan de regionale doelstelling om minimaal 60% betaalbare woningen te realiseren, inclusief circa 30% sociale huur. Daarnaast draagt het plan bij aan de regionale ambitie om nieuwe woonconcepten te ontwikkelen, zoals de

woongemeenschap met gedeelde voorzieningen en een sterke focus op ontmoeting, participatie en inclusie.

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en versterkt het aanbod van stedelijke woonmilieus met een relatief hoge dichtheid, passend bij de rol van Doetinchem als centrumgemeente. Door de ligging direct nabij station Doetinchem wordt invulling gegeven aan de regionale opgave om goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteitsknooppunten te realiseren en wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in kwantitatieve en kwalitatieve zin past binnen de Regionale Woonagenda / Woondeal Achterhoek 2023–2030.

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

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

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

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

Voor de ontwikkeling Naaberhoek is beoordeeld of sprake is van het onttrekken of transformeren van bedrijventerrein. Het plangebied ligt weliswaar in de nabijheid van het bestaande bedrijventerrein Verheulswede, maar heeft planologisch geen bedrijfs- of bedrijventerreinbestemming. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021' gelden ter plaatse de bestemmingen Maatschappelijk, Groen en Verkeer. Daarmee is het gebied juridisch-planologisch niet bestemd voor bedrijventerrein of bedrijfsdoeleinden en maakt het geen onderdeel uit van de regionale voorraad aan werklocaties.

Van het verdwijnen of transformeren van bedrijventerrein zoals bedoeld in het Regionaal Programma Werklocaties is derhalve geen sprake. De ontwikkeling leidt niet tot een afname van de kwantitatieve of kwalitatieve capaciteit van bedrijventerreinen in de regio. Om die reden is het opstellen van een compensatieplan, zoals bedoeld voor de transformatie van bedrijventerreinen, niet aan de orde.

### **5.3.4 Conclusie regionaal beleid**

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

## **5.4 Beleid waterschap**

### **5.4.1 Waterschapsverordening**

Sinds 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening Rijn en IJssel rechtsgeldig. Deze verordening bevat de geldende regels, legger en beleidsregels die gelden voor de taken en bevoegdheden van het waterschap op het gebied van waterveiligheid, waterkwaliteit en watersystemen.

De Waterschapsverordening is opgesteld conform de Omgevingswet en bevat onder andere regels over activiteiten in of nabij waterstaatswerken, lozingsactiviteiten en de bijbehorende digitale werkingsgebieden.

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

### **5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027**

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

- **Klimaatrobuust gebied**

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- **Veilig gebied**

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- **Circulaire Economie en Energietransitie**

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

- **Gezonde leefomgeving**

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

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

### 5.4.3 Overig relevant beleid waterschap

#### **Weging van het waterbelang.**

De weging van het waterbelang is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. Het heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De weging heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

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

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

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

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

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

### 5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Voor verdere resultaten en uitwerking van de waterhuishouding binnen het plangebied wordt verwezen naar subparagraaf 6.10.3.

## **5.5 Gemeentelijk beleid**

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

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

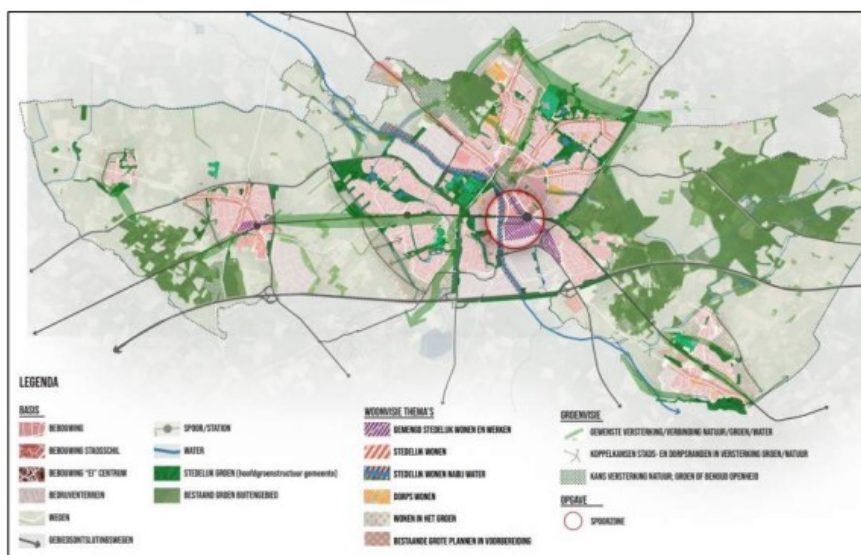
Er spelen grote vraagstukken op het gebied van wonen, werken, landelijk gebied en leefbaarheid. Daarover wordt geschreven in het nieuws, zowel landelijk, provinciaal als lokaal. Die vraagstukken spelen ook bij in Doetinchem. Daarom benoemt de gemeente opgaven die hoge prioriteit hebben en waar als eerst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

Het gaat om de volgende opgaven:

- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor Doetinchem woonstad en woondorpen richting 70.000 inwoners in 2036. Deze opgave is verwerkt in het opstellen van een woonvisie;
- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de spoorzone (omgeving rond station Doetinchem, eerder bekend onder de naam 'stationsgebied');
- Het opstellen van een procesaanpak landelijk gebied voor de Slangenburg en omgeving en Gaanderen en omgeving;
- Het opstellen van een ontwikkelstrategie voor een toekomstbestendig centrum.

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

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



Figuur 10: Visiekaart omgevingsvisie Doetinchem, met daarin de Spoorzone als opgave en aangeduid als gebied voor 'gemengd stedelijk wonen en werken'

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

### 5.5.2 Structuurschets Spoorzone Doetinchem

Op 21 december 2023 heeft de gemeenteraad het beleidskader Structuurschets Spoorzone Doetinchem vastgesteld. Op basis van dit beleidskader kunnen nieuwe projecten uitgevoerd worden in de Spoorzone. De structuurschets is de verder uitwerking van de opgave in de Spoorzone zoals opgenomen in de omgevingsvisie. In de schets wordt omschreven hoe een bruisende Spoorzone als toegangspoort van Doetinchem moet gaan werken. Een gebied waarin functies worden gemengd en elkaar versterken. Het visitekaartje van de stad en regio, waar wonen, werken, leren én mobiliteit 31 op een goede manier samengaan. Dichtbij het trein- en busstation en op loopafstand van het stadscentrum. Een project van de lange adem dat samen met inwoners en bedrijven wordt vormgegeven.

Voorliggend initiatief is gelegen in het deelgebied Stationskwartier, dat in de structuurschets is aangewezen als een gebied met een hoge stedelijke dynamiek en een sterke verdichtingsopgave. Voor dit deelgebied wordt ingezet op stedelijke woonmilieus met een relatief hoge dichtheid, functiemenging en een hoogwaardige openbare ruimte.

De ontwikkeling Naoberhoek sluit hier direct op aan door de realisatie van circa 286 woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en mobiliteitsoplossingen.

De Woongemeenschap aan de westzijde van het plangebied sluit aan bij de ambitie om ruimte te bieden aan nieuwe woonconcepten en een inclusieve stad, waarin verschillende doelgroepen samenleven en voorzieningen worden gedeeld. Dit past binnen de doelstelling van de structuurschets om niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief te groeien en bij te dragen aan sociale samenhang en leefbaarheid.

Aan de oostzijde vormt de Kop van de Passerelle een stedenbouwkundig accent op een strategische plek aan het plein. De gemengde invulling met maatschappelijke functies in de plint, woningen in de bovenlagen en een buurthub voor parkeren en fietsen ondersteunt de in de structuurschets benoemde rol van deze locatie als stedelijk knooppunt en entreegebied van de Spoorzone. De oriëntatie van de bebouwing op het spoor, het plein en de passerelle versterkt de ruimtelijke samenhang en herkenbaarheid van het gebied.

Daarnaast geeft het plan uitvoering aan de ambitie uit de structuurschets om de Spoorzone duurzaam en toekomstbestendig te ontwikkelen. De ligging direct naast station Doetinchem stimuleert het gebruik van openbaar vervoer en actieve mobiliteit. De concentratie van parkeren in een buurthub dragen bij aan een autoluwe, aantrekkelijke openbare ruimte. Ook wordt ingezet op vergroening en klimaatadaptieve maatregelen, passend bij de duurzaamheidsambities van de Spoorzone.

### 5.5.3 Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. In de nieuwe woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda.

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

#### 1. Groeien in kwaliteit.

Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Dit hoofdpunt is gekoppeld aan Programmalijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie. Met deze programmalijn wordt ingegaan op de bouw van nieuwe woningen en de noodzaak om de plancapaciteit te vergroten en adaptief te programmeren. Deze groeiambitie is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken.

#### 2. Kwalitatief goed wonen.

Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. Programmalijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad beschrijft hoe wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.

#### 3. Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

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

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

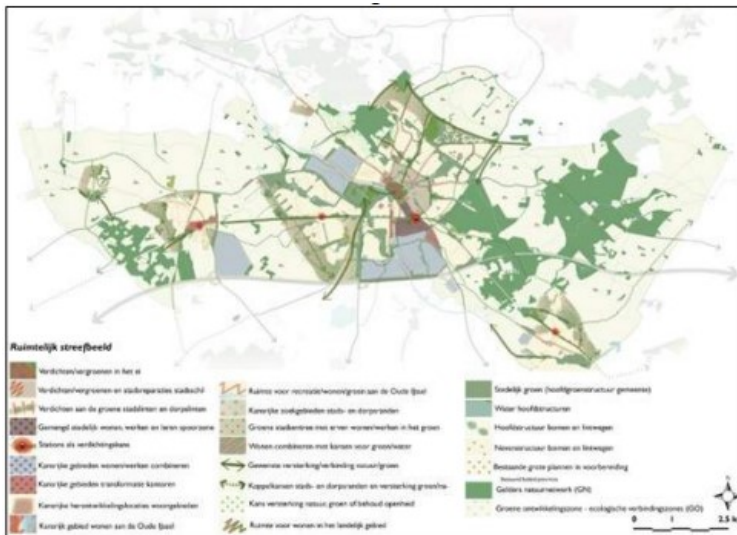
Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder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

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

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

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

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



Figuur 11: ruimtelijk streefbeeld gemeente Doetinchem

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

Voorliggend plan voldoet aan de woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036. Zoals ook onderschreven in subparagraaf 5.3.2 wordt met het plan een gevarieerd woningaanbod mogelijk gemaakt waarbij voldaan kan worden aan de afspraken uit de Regionale Woonagenda en de Woondeal. Dit komt overeen met de gemeentelijke woonvisie.

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

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

#### 5.5.4 Doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad, in navolging van de vaststelling van de woonvisie, van de gemeente Doetinchem, de doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023 vastgesteld. In de betreffende verordening definieert de gemeente de doelgroep voor sociale huur en sociale/betaalbare koopwoningen. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingstermijn voor deze woningen worden bepaald. Om de Doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende

wijzigingsbesluit vastgelegd worden. Alleen dan kan de Doelgroepenverordening worden toegepast. Het toepassen van de verordening is een keuze die afhankelijk van de afwegingen in elk omgevingsplan moet worden gemaakt. De doelgroepenverordening geeft aan voor welke doelgroep de te bouwen sociale huur- en betaalbare koopwoningen bedoeld zijn. De doelgroep worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat deze woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moet blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroep. Dit zijn de instandhoudingstermijnen. De aanleiding voor deze uitgangspunten en keuzes in de doelgroepenverordening worden gevormd door de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure – dorpse gemoedelijkheid'. Het bevorderen van het realiseren van woningen voor starters, senioren en mensen met een laag of middeninkomen is een belangrijk doel van het beleid.

De verdeling naar categorieën wordt bij voorliggende ontwikkeling niet geborgd in de regels van het omgevingsplan. Gelet op het behoud van flexibiliteit bij de ontwikkeling. Op dit moment is nog niet duidelijk welke functie exact waar zal landen. Er wordt daarom gekozen om dit in een andere fase te borgen.

Het projectgebied komt, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de ontwikkelvelden van Sité, in eigendom van de gemeente. Als grondeigenaar kan de gemeente voorwaarden stellen aan de bouw en invulling van het gebied. Hierbij wordt aangesloten bij geldend beleid en de visie voor de Spoorzone. Zoals in subparagraaf 5.3.2 reeds is aangegeven, worden met het plan de afspraken ten aanzien van de regionale woonagenda nageleefd. Deze sluiten aan op de uitgangspunten van de doelgroepenverordening. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de doelgroepenverordening.

#### **5.5.5 Inspiratiebundel Omgevingskwaliteit Doetinchem**

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

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

Voor voorliggende ontwikkeling is een programma inclusief beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt rekening gehouden met de uitgangspunten die benoemd zijn in de inspiratiebundel.

#### **5.5.6 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam**

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor

Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om onze duurzaamheidsambities te behalen.

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

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

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

#### **5.5.7 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem**

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

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

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

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

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

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

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

De onderstaande opgaven hebben de hoogste prioriteit gekregen.



Figuur 12: opgaven per gebied uit de Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

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

### 5.5.8 Bomenverordening gemeente Doetinchem 2024

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

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

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

### 5.5.9 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

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

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

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

Het projectgebied grenst aan een hoofdstructuur bomen langs de Hamburgerbroeklaan. De bomen binnen deze hoofdstructuur blijven behouden, en de groene inrichting van het plangebied draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de omgeving. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het Groenstructuurplan Doetinchem 2017.

#### 5.5.10 Mobiliteitsplan en parkeervisie

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

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

##### Visiedeel

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

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

1. Bruisende binnenstad. Hierbij gaat het om het aantrekkelijker maken van de binnenstad, het beperken van gemotoriseerd verkeer en het parkeren aan de randen. Zorgen voor een goede en aantrekkelijke bereikbaarheid van het centrum en de binnenstad voor fietsers, voetgangers en met het openbaar vervoer.
2. Het fijner maken om te leven en wonen in wijken en kernen. Hierbij wordt uitgegaan van het zoveel mogelijk terugbrengen van de maximale snelheid van wegen naar 30 km/h. Ook kijken we naar het aanpakken van bestaande knelpunten en risicolocaties.
3. Aanmoedigen actieve mobiliteit en openbaar vervoer. Hierbij wordt uitgegaan van het zo makkelijk mogelijk maken voor fietsers en voetgangers, daar waar het kan. Bijvoorbeeld door het bieden van goede en logische loop- en fietsroutes. Het openbaar vervoer wordt aantrekkelijker gemaakt, onder andere door haltes van goede kwaliteit op logische locaties. Onderzoek en realisatie van hubs kan zorgen voor minder (overlast van zwaar) verkeer en biedt meer opties voor een verplaatsing. Het delen van fietsen en/of auto's kan ook zorgen voor minder verkeer en daardoor fijner wonen en leven.

4. Zo goed mogelijk sturen verkeer. Naast het afwaarderen van wegen, worden ook een aantal wegen aangewezen om de doorstroomfunctie voor gemotoriseerd verkeer te verbeteren. Naast fysieke maatregelen speelt het gebruik van data en andere nieuwe technologieën een rol.

#### **Uitvoeringsprogramma mobiliteitsplan**

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

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

#### **Parkeervisie**

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

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

Naast de gemeentelijke parkeernormen is gebruikgemaakt van de Parkeerstudie Spoorzone Doetinchem (bijlage 19). In deze studie is een gebiedsbrede parkeerbalans opgesteld voor de gehele Spoorzone. Daarbij is rekening gehouden met de toekomstige programmatische invulling van de ontwikkelvelden. De uitkomsten van deze studie vormen een belangrijk uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het parkeren binnen de verschillende deelgebieden van de Spoorzone, waaronder Naoberhoek (deel van ontwikkelveld SK-2).

Voor de ontwikkelingen gelden diverse parkeernormen. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Woongemeenschap	Eenheid of oppervlak	Parkeernorm	Aantal ppl
Sociale huur	86	0,8	69
Opvang asielzoekers	32	0	20
Appartementen gemeente commercieel	40	1	40
Voorzieningen	800 m2		0 +
			<b>129</b>
<b>Kop van de passerelle</b>			
Studentenwoningen	60	0,3	18
Appartementen commercieel	68	1	68
Maatschappelijke functie	2000 m2	1,5 pp per 100 BVO	30 +
			<b>116</b>

Uit bovenstaande normen blijkt dat er 245 parkeerplaatsen benodigd zijn. Door rekening te houden met bezoekersparkeren en dubbelgebruik tussen wonen, maatschappelijke functies en overige doelgroepen, resteert een maximale parkeervraag van 203 parkeerplaatsen op het maatgevende moment.

De benodigde parkeerplaatsen worden grotendeels gerealiseerd in een collectieve parkeerhub binnen het plangebied. Door het parkeren te bundelen in een centrale voorzieningen ontstaat binnen de openbare ruimte plaats voor andere functies.

Een deel van de parkeerplaatsen, waaronder de voor sociale huurwoningen (Sité) en het COA, wordt expliciet beschikbaar gesteld voor dubbelgebruik. De parkeerhub voorziet met maximaal 207 in voldoende capaciteit om te voldoen aan de berekende parkeervraag.

Voor de Spoorzone wordt daarnaast uitgegaan van parkeerregulering. Dit voorkomt dat parkeerders uit andere delen van de stad uitwijken naar het gebied, en wordt geborgd dat de beschikbare parkeerplaatsen primair beschikbaar blijven voor bewoners, bezoekers en gebruikers van de functies in het plangebied,

Voor de maatschappelijke functie is in de parkeerbalans gerekend met de parkeernorm voor een gezondheidscentrum, toegepast per 100 m<sup>2</sup> bvo. Bij een nadere invulling van het programma zal worden gezien of deze uitgangspunten ongewijzigd kunnen blijven of dat bijstelling noodzakelijk is. Eventuele afwijkingen worden binnen het kader van de Nota Parkeernormen 2024 opgevangen.

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

#### 5.5.11 Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem

Voor de Spoorzone Doetinchem is het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem 2025–2036 opgesteld. Dit programma vormt de nadere uitwerking van de Structuurschets Spoorzone Doetinchem en geeft richting aan de gefaseerde ontwikkeling van de Spoorzone als hoogstedelijk, gemengd en toekomstbestendig gebied.

In het gebiedsprogramma is de Spoorzone aangewezen als een strategische binnenstedelijke ontwikkellocatie met een substantiële woningbouwopgave, gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen, werkfuncties, groen en mobiliteit. Het deelgebied Stationskwartier, waarin het initiatief Naoberhoek is gelegen, is bestemd

voor een hoge mate van verdichting en functiemenging, met een sterke oriëntatie op het station als mobiliteitsknooppunt.

De ontwikkeling Naaberhoek sluit hier direct op aan door de realisatie van stedelijke woonmilieus met een relatief hoge dichtheid, in combinatie met maatschappelijke functies, nieuwe woonconcepten en een geconcentreerde parkeeroplossing in de vorm van een buurthub. De ligging nabij station Doetinchem en de aandacht voor voetgangersverbindingen en duurzame mobiliteit passen bij de uitgangspunten van het gebiedsprogramma.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de ambities, ontwikkelprincipes en ruimtelijke uitgangspunten van het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem en kan worden beschouwd als een concrete uitwerking daarvan.

#### **5.5.12 Maatschappelijke behoefte**

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een aantoonbare maatschappelijke behoefte binnen de gemeente Doetinchem en de regio Achterhoek. In zowel rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid is vastgesteld dat sprake is van een structureel tekort aan woningen, in het bijzonder in stedelijke woonmilieus en voor specifieke doelgroepen zoals starters, eenpersoonshuishoudens, studenten en aandachtsgroepen. De toevoeging van maatschappelijke functies in de plint van de Kop van de Passerelle versterkt bovendien de voorzieningenstructuur en de levendigheid van het Stationskwartier en de Spoorzone als geheel.

#### **5.5.13 Conclusie gemeentelijk beleid**

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

### **5.6 Omgevingswaarden**

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

## 6. Omgevingsaspecten

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

### 6.1 Geluid

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

#### 6.1.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

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

### 6.1.2 Onderzoek

Het akoestisch onderzoek Spoorzone Doetinchem (bijlage 1) is uitgevoerd ten behoeve van enkele ontwikkelingen binnen de Spoorzone. De belangrijkste resultaten voor Naoberhoek zijn hieronder samengevat.

#### **Wegverkeerslawaai**

Op de zuid- en westgevels van de meest zuidelijke bouwblokken van Naoberhoek wordt de standaardwaarde van 53 dB ( $L_{den}$ ) overschreden, met een maximale belasting van 61 dB ( $L_{den}$ ) (Hamburgerbroeklaan). De grenswaarde van 70 dB ( $L_{den}$ ) wordt nergens overschreden.

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

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

#### **Spoorlawaai**

De noordgevels van Naoberhoek kennen een overschrijding van de standaardwaarde. Hier bedraagt het geluid maximaal 59 dB ( $L_{den}$ ). De grenswaarde van 65 dB ( $L_{den}$ ) wordt niet overschreden. Bron- of overdrachtsmaatregelen (zoals raildempers of geluidschermen) zijn niet doelmatig of niet stedenbouwkundig inpasbaar.

#### **Industrielawaai**

Vanwege industrieterrein Verheulswede wordt op de west- en zuidgevels van Naoberhoek de grenswaarde overschreden, met een maximale etmaalwaarde van 58 dB(A). Vanwege industrieterrein Hamburgerbroek wordt op noordgevels de grenswaarde eveneens overschreden, met een maximale etmaalwaarde van 64 dB(A). Deze gevels moeten daarom worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevels of als niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen.

#### **Geluid van het emplacement**

Ten zuiden van de spoorlijn bevindt zich het emplacement van station Doetinchem. Op de gevels van Naoberhoek bedraagt de etmaalwaarde maximaal 64 dB(A). Dit is een overschrijding van de grenswaarde, wat betekent dat deze gevels eveneens niet-geluidgevoelig of als niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen moeten worden uitgevoerd.

#### **Cumulatie van geluid**

In het onderzoek is ook de cumulatie van geluid van alle relevante bronnen beoordeeld. Het gecumuleerd geluid varieert van goed tot slecht, volgens de indeling van Miedema. Met de noodzakelijke maatregelen (geluidluwe gevels + gevelwering) wordt echter voor elke woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd.

#### **Indirecte effecten**

Voor Naaberhoek zelf treden geen relevante overschrijdingen op door gewijzigde verkeersstructuren.

### 6.1.3 Conclusie

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

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

## 6.2 Luchtkwaliteit

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

### 6.2.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>).

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

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

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

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

betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

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

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

#### **6.2.2 Onderzoek**

Voor dit aspect is de luchtkwaliteit ter plaatse beoordeeld (bijlage 2). Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot is voldoende duidelijk dat het woon- en leefklimaat voor het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor realisatie van voorgenomen ontwikkeling

#### **6.2.3 Conclusie**

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

### **6.3 Geur**

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

#### **6.3.1 (Wettelijk) kader**

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

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

### 6.3.2 Onderzoek

Met de ontwikkeling worden geurgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn bedrijfsmatige activiteiten aanwezig die geur uitstoten. Er is een milieukundige analyse uitgevoerd ten aanzien van omliggende bedrijven. Deze is opgenomen in **bijlage 3**. Voor het aspect geur vanuit bestaande bedrijven is slechts een aandachtspunt bij twee bedrijven: een diervoederfabriek en een bedrijf dat voedingsmiddelen produceert. Bij beide bedrijven zijn echter eisen gesteld in de vergunning, waardoor dit niet leidt tot beperkingen van het realiseren van geurgevoelige gebouwen in het plangebied.

### 6.3.3 Conclusie

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

## 6.4 Trillingen

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

### 6.4.1 (Wettelijk) kader

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

### 6.4.2 Onderzoek

Voor Naoberhoek is een uitgebreid trillingsonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Het onderzoek richt zich op de toekomstige woningen. De afstand van de verschillende bouwblokken tot de spoorlijn varieert van ongeveer 7 tot 95 meter. Uit het onderzoek blijkt dat het wissel in spoor 2 ter hoogte van de locatie maatgevend is voor de trillingsniveaus. Treinpassages over dit wissel veroorzaken duidelijk hogere trillingen dan reguliere passages. Deze betreffende treinen rijden echter niet in de nachtperiode, waardoor de strengere nachtstreefwaarden van de SBR-richtlijn niet bepalend zijn.

Tijdens het onderzoek zijn op vijf meetlocaties gedurende een volledige week trillingsmetingen uitgevoerd. Vervolgens zijn meerdere bouwkundige varianten doorgerekend met een semi-empirisch rekenmodel, waaronder betonbouw, kalkzandsteen/metselwerk en houtskeletbouw. Uit de resultaten blijkt dat conventionele bouwmethoden (beton en kalkzandsteen/metselwerk) ruimschoots voldoen aan de streefwaarden uit de SBR-richtlijn, zowel voor  $V_{max}$  als  $V_{per}$ . De berekende waarden blijven

heeft opmaak toegepast: Subscript

heeft opmaak toegepast: Subscript

binnen de voorkeurs- en toelaatbare streefwaarden, ook op de meest trillingsbelaste plekken.

Bij houtskeletbouw, een lichtere constructiemethode, kunnen binnen ongeveer 15 meter van het spoor incidenteel hogere trillingsniveaus optreden die de dagstreefwaarde kunnen overschrijden. Deze mogelijke overschrijdingen zijn echter te voorkomen door aanvullende maatregelen, zoals het toepassen van een stijvere fundering, dikkere vloeren of specifieke trillingsisolerende voorzieningen. Het onderzoek concludeert dat bij toepassing van deze maatregelen ook voor houtskeletbouw de hinder kan worden voorkomen en voldaan kan worden aan de SBR-streefwaarden. Voor de meest nabijgelegen bouwblokken wordt daarom geadviseerd geen lichte bouwmethoden toe te passen zonder aanvullende berekeningen of maatregelen. Bij voorkeur wordt binnen deze zone gebouwd met een stijve constructie, zoals beton.

#### **6.4.3 Conclusie**

Uit het trillingsonderzoek blijkt dat de trillingsbelasting op Naoberhoek beheersbaar is en dat bij toepassing van conventionele bouwmethoden zonder aanvullende maatregelen wordt voldaan aan de streefwaarden van de SBR-richtlijn. Alleen bij toepassing van houtskeletbouw op korte afstand van het spoor kunnen maatregelen noodzakelijk zijn, maar deze zijn goed uitvoerbaar. Daarmee is vastgesteld dat voor de toekomstige woningen op de locatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

### **6.5 Bodemkwaliteit**

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

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

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

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

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

### 6.5.2 Onderzoek

Voor Naoberhoek zijn twee uitgebreide verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd volgens NEN 5740, aangevuld met vooronderzoek conform NEN 5725 (bijlage 5 en 6). Beide onderzoeken hebben betrekking op (delen van) de ontwikkellocatie en sluiten qua bevindingen goed op elkaar aan.

De uitgevoerde bodemonderzoeken bestaan uit een vooronderzoek en veldwerk met boringen, peilbuizen en analyse van grond en grondwater. Tijdens het veldwerk zijn in de bovenlaag (0–0,5 m-mv) puin-, slak- en baksteenbijmengingen aangetroffen, passend bij het historische gebruik van het terrein. In eerdere onderzoeken (2020) was in één monster een laag gehaltniveau asbest (0,4 mg/kg ds) aangetroffen; de nieuwe onderzoeken bevestigen dat er geen verhoogde asbestconcentraties aanwezig zijn.

Zowel het Sigma-onderzoek als het Aveco-onderzoek toont aan dat in de bovengrond lichte verhogingen van zware metalen en PAK aanwezig zijn. In één ouder onderzoek werd een verhoogd arseengehalte gevonden. Dit is door Aveco beoordeeld als natuurlijk verhoogd en dus niet saneringsplichtig. PCB's en minerale olie zijn alleen in lage concentraties aangetoond. De ondergrond voldoet grotendeels aan de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur, zoals weergegeven op de regionale bodemkwaliteitskaart.

PFAS is aanvullend onderzocht vanwege mogelijk toekomstig grondverzet. De aangetroffen gehalten zijn laag en binnen de toepassingsnormen. In het grondwater zijn geen waarden gemeten die wijzen op een verontreinigingssituatie.

Uit de onderzoeken volgt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat de diffuse lichte verontreinigingen passen binnen een stedelijke context en geen risico vormen voor het beoogde gebruik. Zowel Sigma als Aveco concludeert dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie wonen.

Voor het Sigma-onderzoek is geconstateerd dat op onderdelen nadere onderbouwing wenselijk is. Daarom worden aanvullende onderzoeken uitgevoerd, gericht op asbest in zowel de grond als puinhoudende materialen, alsook een nadere beschouwing van PFAS in de ondergrond en het grondwater. Deze onderzoeken vormen een aanvulling op de reeds uitgevoerde onderzoeken. De resultaten hiervan zijn ten tijde van het ontwerp van de omgevingsplanwijziging nog niet beschikbaar. De uitkomsten worden bij de vaststelling van het plan betrokken en verwerkt in deze onderbouwing.

### 6.5.3 Conclusie

Uit de verrichte bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van Naoberhoek geschikt is voor het beoogde gebruik. Er zijn geen ernstige verontreinigingen aangetoond en de aanwezige lichte verhogingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Er zijn geen saneringsmaatregelen noodzakelijk en het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van de omgevingsplanwijziging. Er worden aanvullende onderzoeken uitgevoerd ter bevestiging van dit beeld.

## 6.6 Mobiliteit en parkeren

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

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

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

#### **6.6.2 Onderzoek**

##### **Verkeergeneratie**

De ontwikkeling van project Naoberhoek voorziet in maximaal 286 woningen en aanvullende functies zoals werken en maatschappelijke voorzieningen. De locatie ligt direct naast station Doetinchem en binnen het stedelijk gebied van de Spoorzone, wat uitstekende ontsluiting met het openbaar vervoer, fiets en voetgangersverkeer biedt. Op basis van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren) wordt de verkeersgeneratie van stedelijke woonprojecten in OV-rijk gebied relatief laag ingeschat. Verwacht wordt dat de verkeersbewegingen grotendeels via de Terborgseweg en Ambachtstraat worden afgewikkeld, beide wegen met voldoende capaciteit. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de verkeersveiligheid of doorstroming.

##### **Parkeren**

Voor de toetsing aan de Nota Parkeernormen Doetinchem 2024 en de Parkeervisie wordt verwezen naar subparagraaf 5.5.10.

#### **6.6.3 Conclusie**

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

## **6.7 Omgevingsveiligheid**

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

#### **6.7.1 (Wettelijk) kader**

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

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

- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

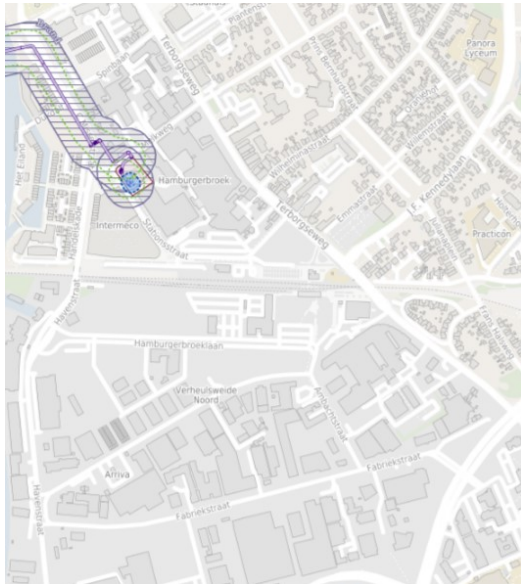
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet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

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

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

### 6.7.2 Onderzoek

In de Atlas Leefomgeving is (ook) het onderwerp omgevingsveiligheid raadpleegbaar. In en rondom Naaberhoek bevinden zich geen milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico zoals opgenomen in bijlage VII Bkl.



*Figuur 13: uitsnede milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico (bron: Atlas Leefomgeving)*

### 6.7.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid is niet in strijd met de instructieregels. Daarmee kan gesteld worden dat het aspect omgevingsveiligheid verder geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

## 6.8 Natuur

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

### 6.8.1 (Wettelijk) kader

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

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

## 6.8.2 Onderzoek

### Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is onderzocht of de uitvoering en het gebruik van het project kunnen leiden tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en ligt op ruime afstand van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Duitse gebied NSG Hetter-Millinger Bruch, op een afstand van circa 12 kilometer. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Directe ruimtelijke effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

Ten behoeve van het gehele projectgebied is een stikstofberekening uitgevoerd met de AERIUS Calculator (bijlagen 15 t/m 18). In deze berekening zijn zowel de aanlegfase (rekenjaren 2026 en 2027) als de gebruiksfase (rekenjaar 2028) betrokken. Daarbij zijn alle relevante emissiebronnen meegenomen, waaronder mobiele werktuigen, bouwverkeer en verkeer in de gebruiksfase. De gebouwen worden aardgasloos gerealiseerd, waardoor geen stikstofemissies optreden vanuit gebouwgebonden energiegebruik.

Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat in geen van de onderzochte fasen sprake is van een toename van stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Voor alle beschouwde Natura 2000-gebieden is derhalve vastgesteld dat geen sprake is van een meetbare toename van stikstofdepositie.

Geconcludeerd wordt dat het project Naaberhoek niet leidt tot significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk en er is geen sprake van een vergunningplicht voor een Natura 2000-activiteit op grond van de Omgevingswet.

### Soortenbescherming

Uit de uitgevoerde Quicksan flora en fauna (bijlage 8) blijkt dat het plangebied voornamelijk bestaat uit een open, ruderaal terrein zonder bebouwing, water of oude bomen. Hierdoor is het gebied slechts beperkt geschikt voor strikt beschermde soorten. Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Mogelijk komen algemene zoogdieren zoals konijn voor. Deze soorten zijn vrijgesteld binnen ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij enkel de zorgplicht geldt. Vleermuisverblijfplaatsen of essentiële vliegroutes zijn uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikte structuren. In de aanwezige ruigtevegetatie kunnen algemene broedvogels voorkomen, zodat verstoring van het broedseizoen moet worden voorkomen door werkzaamheden buiten deze periode uit te voeren of vooraf te controleren op broedsels. Verder is het terrein ecologisch geschikt voor de teunisbloempijlstaart. Omdat de veldinspectie buiten de optimale onderzoekstijd plaatsvond, is voor deze soort aanvullend onderzoek nodig in de periode eind juni tot eind juli. Voor overige soortgroepen, zoals amfibieën, reptielen en vissen, zijn negatieve effecten uitgesloten vanwege de afwezigheid van geschikt habitat.

### Boom effect analyse

In het kader van de ontwikkeling van Naaberhoek is een Boom Effect Analyse (BEA) (bijlage 9 tot en met 12) uitgevoerd om vast te stellen welke bomen binnen en rondom het plangebied aanwezig zijn, wat de staat en toekomstverwachting van deze bomen is en welke effecten de voorgenomen ontwikkeling op deze bomen kan hebben.

In totaal zijn 17 bomen op de Naoberhoek-locatie geïnventariseerd. Uit de inventarisatie blijkt dat de meeste bomen een goede conditie hebben en een toekomstverwachting van meer dan 10 jaar. De boomveiligheidscontrole toont aan dat vrijwel alle bomen goedgekeurd zijn en geen directe risico's opleveren. Alleen boom 8 is aangemerkt als risicoboom.

Daarnaast is de potentiële verplantbaarheid beoordeeld. De bomen op de Naoberhoek-locatie zijn niet verplantbaar, hoofdzakelijk vanwege de boomsoort (honingboom), die slecht verplantbaar is en zeer gevoelig voor verstoring van het wortelgestel. Dit betekent dat behoud óf kap met compensatie de enige realistische opties zijn wanneer bomen door de planvorming in het gedrang komen. Voor het kappen van een boom (niet-openbare houtopstand), met een stamdiameter van meer dan 38 cm en 1,30 meter hoogte geldt dat het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

### 6.8.3 Conclusie

Het aspect natuur is niet in strijd met de instructieregels. Ten aanzien van gebiedsbescherming is op basis van de uitgevoerde AERIUS-stikstofberekening vastgesteld dat het project Naoberhoek niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten zijn uitgesloten. Het aspect natuur vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Op basis van de Quickscan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat het aspect soortenbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan, mits nader onderzoek naar teunisbloempijlstaart wordt uitgevoerd in de periode eind juni – eind juli, of dat mitigerende maatregelen worden getroffen indien de soort voorkomt.

De BEA laat zien dat de bomen binnen het plangebied overwegend in goede conditie verkeren, een lange levensverwachting hebben en veiligheidskundig acceptabel zijn. De honingbomen die in het plangebied staan, zijn echter niet verplantbaar, waardoor toekomstige planuitwerking moet bepalen welke bomen behoudenswaardig zijn en welke mogelijk moeten worden verwijderd.

## 6.9 Cultureel erfgoed

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

### 6.9.1 (Wettelijk) kader

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

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;

- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

### 6.9.2 Onderzoek

#### Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevindt zich geen bestaande bebouwing en er zijn beschermde cultuurhistorische elementen aanwezig. Cultuurhistorische waarden spelen daarom geen rol bij dit initiatief.

#### Archeologie

In het geldende bestemmingsplan heeft het gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 6', wat betekent dat archeologisch onderzoek nodig kan zijn bij ingrepen dieper dan 30 cm. Voor de ontwikkeling van Naoberhoek is daarom een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 13).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied deels is verstoord en dat in de overige delen sprake is van ophooglagen. Tijdens het veldonderzoek werden geen aanwijzingen aangetroffen voor archeologische vindplaatsen. Slechts een enkele houtskoolspikkel werd waargenomen, waarvan een natuurlijke herkomst waarschijnlijker wordt geacht. In het onderzoeksrapport is op basis van het opgestelde archeologisch verwachtingsmodel geadviseerd om voor de zones met een hoge archeologische verwachting vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

De regioarcheoloog bevestigt in zijn beoordeling (zie bijlage 14) van 13 november 2025 dat het onderzoek voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan het gemeentelijk archeologiebeleid. Hij onderschrijft dat het plangebied ten dele verstoord is en dat de kans op behoudenswaardige archeologische waarden gering is. De aangetroffen houtskoolspikkel vormt volgens de regioarcheoloog geen aanleiding voor vervolgonderzoek. Hij concludeert dat vervolgonderzoek voor Naoberhoek niet noodzakelijk is en dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor archeologie. Eventuele toevalsvondsten moeten worden gemeld conform het Verdrag van Malta.

### 6.9.3 Conclusie

Hoewel in het archeologisch vooronderzoek voor delen van het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, is op basis van de beoordeling door de regioarcheoloog geconcludeerd dat de kans op archeologische waarden in het plangebied gering is. Het gebied kan daarom worden vrijgegeven, en archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Cultureel erfgoed vormt daarmee geen belemmering voor de omgevingsplanwijziging.

## 6.10 Duurzaamheid

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

### 6.10.1 (Wettelijk) kader

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

#### *Energietransitie*

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

#### *Circulariteit*

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

#### *Klimaatadaptatie en water*

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

### 6.10.2 Onderzoek energietransitie en circulariteit

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

Na het opstellen van de inspiratiebundel (paragraaf 5.5.5) is een plan van aanpak en een uitvoeringsagenda Circulaire Economie ontwikkeld. In deze documenten staat concreet beschreven wat de ambities van de gemeente Doetinchem zijn op het gebied van circulair bouwen: minimaal 25% circulair bouwen in 2029, vanaf 2030 wordt dit verhoogd naar 50%, en in 2050 wordt er in de gemeente Doetinchem volledig circulair gebouwd (100%).

Onder circulair bouwen verstaan we hergebruik, conceptueel bouwen en biobased bouwen. Daarnaast wordt in de documenten gepleit voor een integrale aanpak van alle duurzaamheidsthema's, onder de noemer Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling (TBGO).

Binnen gemeentelijke bouwprojecten passen wordt deze aanpak toegepast. Hiervoor neemt de gemeente deel aan de landelijke samenwerkingsagenda TBGO. De Spoorzone is aangedragen als een gebied dat de gemeente toekomstbestendig wil ontwikkelen.

### 6.10.3 Onderzoek klimaatadaptatie en water

#### Waterberging

Als uitgangspunt geldt dat hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein wordt vastgehouden en geborgen. Voor nieuwe verharding wordt uitgegaan van een minimale berging van 20 mm/m<sup>2</sup> op eigen terrein. Daarnaast wordt rekening gehouden met een extreme bui (T=100+10%), wat neerkomt op een benodigde berging van circa 80 mm neerslag, zonder dat wateroverlast mag ontstaan binnen het plangebied.

Bij de verdere uitwerking van de waterhuishouding wordt aangesloten bij de uitgangspunten van Waterschap Rijn en IJssel. Daarbij geldt dat hemelwater bij voorkeur lokaal wordt verwerkt door middel van infiltratie in de bodem. Infiltratievoorzieningen worden zodanig aangelegd dat deze boven de gemiddelde grondwaterstand worden geplaatst en deels boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Daarnaast worden de voorzieningen zo ontworpen dat zij binnen 24 uur weer beschikbaar zijn voor een volgende neerslaggebeurtenis. Indien hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater plaatsvindt, wordt uitgegaan van een leeglooptijd van maximaal 48 uur.

In de vervolgfase worden de infiltratie- en bergingsvoorzieningen in afstemming met het waterschap nader uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan voor de gehele Spoorzone.

Het totale oppervlak van de ontwikkeling bedraagt circa 7.600 m<sup>2</sup>. Indien wordt uitgegaan van een bebouwd en verhard oppervlak van circa 2.550 m<sup>2</sup>, resulteert dit in een indicatieve waterbergingsopgave van circa 204 m<sup>3</sup>. Gezien het programma en het beperkte aantal private tuinen zal de waterberging grotendeels plaatsvinden op en onder de bebouwing, en in de openbare ruimte.

De ondergrond bestaat volgens de regionale bodemgegevens uit overwegend zandige afzettingen, die in theorie een goede infiltratiecapaciteit kennen. Lokaal kunnen echter ook leem- en kleilagen voorkomen. Om deze reden is in de verdere planuitwerking nader onderzoek naar de doorlatendheid van de bodem wenselijk.

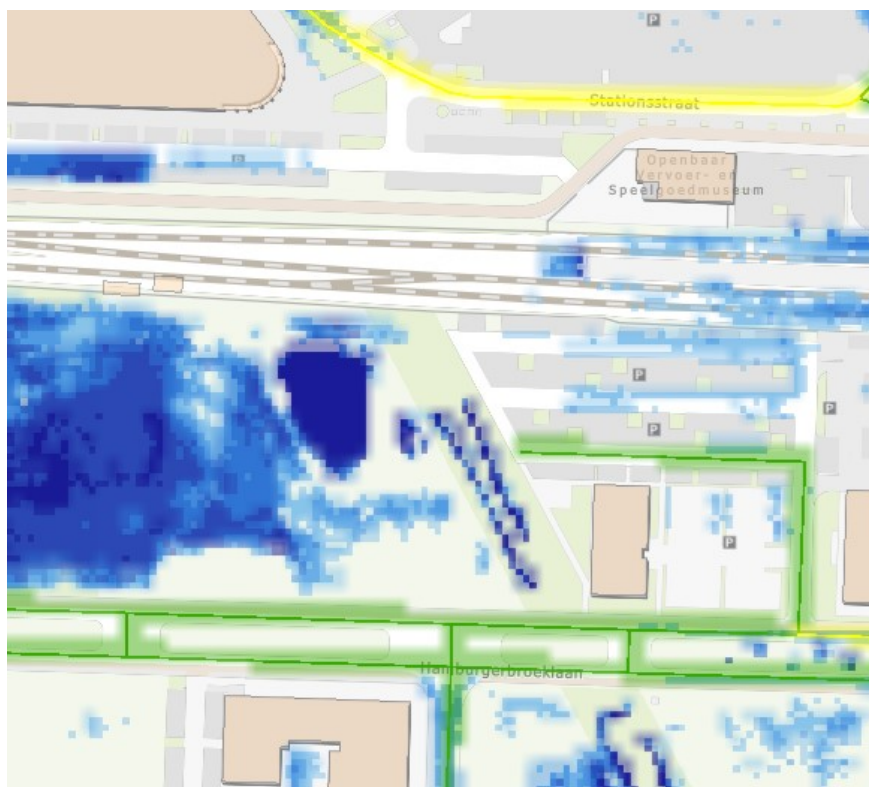
#### Klimaatadaptatie

Voor de ontwikkeling van Naoberhoek is onderzocht hoe het plan invulling geeft aan klimaatadaptatie en een toekomstbestendig watersysteem. Hierbij is aangesloten bij de uitgangspunten van de Landelijke maatlat groene klimaatadaptatie gebouwde omgeving. De maatlat vraagt om een groene en waterbewuste inrichting waarbij ruimte wordt geboden aan verkoeling, infiltratie en vergroting van de biodiversiteit. In het plan wordt hieraan voldaan door een inrichting die rekening houdt met hittestress, hevige neerslag en droogte. Groenelementen en bomen zorgen voor schaduw en een verbeterd microklimaat, en verharding wordt waar mogelijk beperkt of uitgevoerd in waterpasserende materialen. Hemelwater wordt in beginsel op eigen terrein verwerkt

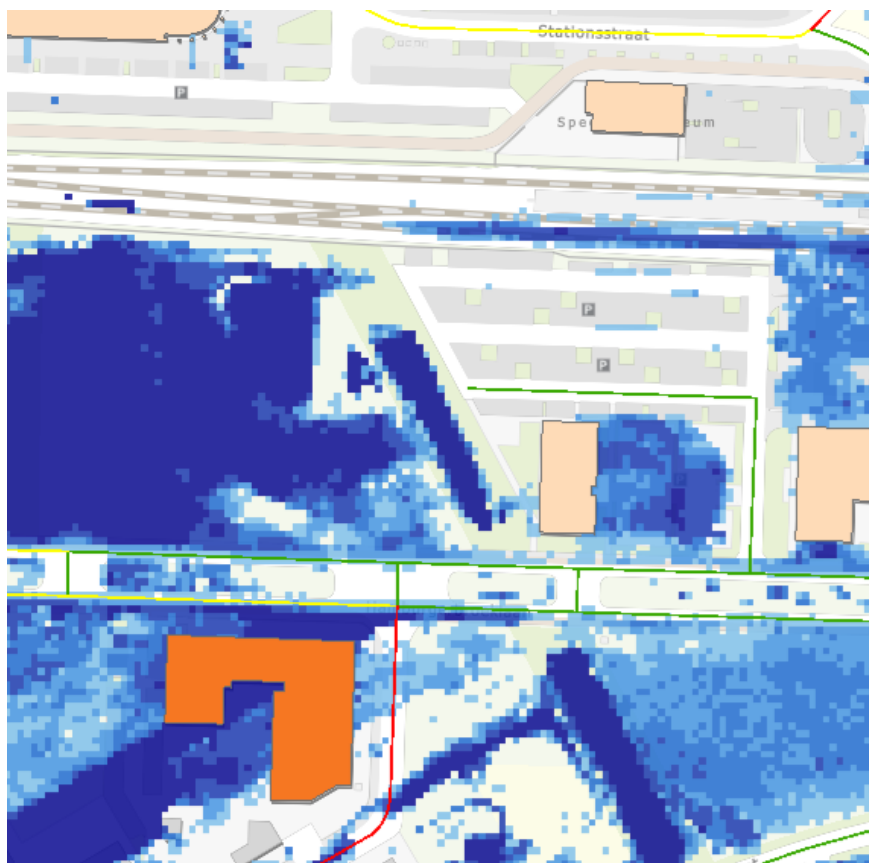
door infiltratie in groenstroken en bodem, zodat het rioolstelsel niet wordt belast en de waterhuishouding robuust blijft.

#### Wateroverlast

Op de kaarten van de Klimaatatlas Doetinchem is het risico van wateroverlast in beeld gebracht voor een bui met respectievelijk een kans van eens per 100 jaar (70 mm in 1 uur) en eens per 1.000 jaar (160 mm in 2 uur). Op de kaarten is te zien dat het westelijk deel van het projectgebied, op basis van het model, in de huidige staat gevoelig is voor wateroverlast als gevolg van extreme neerslag. Gezien de lagere ligging van dit deel is er risico op een grote waterdiepte na een klimaatbui. De Hamburgerbroeklaan ligt hoger en blijft bij beide neerslaggebeurtenissen grotendeels begaanbaar.



*Figuur 14: uitsnede projectgebied bij bui van 70 mm in 1 uur (bron: Klimaatatlas)*



*Figuur 15: uitsnede projectgebied bij bui van 160 mm in 2 uur (bron: Klimaatatlas)*

Door de toepassing van voldoende waterberging, infiltratievoorzieningen en een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte wordt voorkomen dat bij hevige regenval wateroverlast ontstaat binnen het plangebied. In de verdere uitwerking wordt tevens aandacht besteed aan de hoogteligging van maaiveld en bebouwing, zodat water niet kan instromen in gebouwen.

Voor het gebied geldt een bergingseis van 80 mm/m<sup>2</sup> voor verhard oppervlak. Om wateroverlast zoveel mogelijk te beperken en te voorkomen wordt deze bergingseis daarom als regel in het omgevingsplan opgenomen. Daarmee is ten aanzien van wateroverlast de klimaatadaptatie van het plan onderbouwd.

#### **Hitte**

Het projectgebied, en dan met name het westelijk deel geldt momenteel als koelere plek in de omgeving. Dit heeft te maken met het ontbreken van bebouwing en verdere

verharding. De ontwikkeling voorziet in een stedelijk programma met een relatief hoge dichtheid. Om hittestress te beperken wordt ingezet op vergroening van de openbare ruimte. De inrichting biedt ruimte voor groen en waterberging. De locatie wordt daarmee zoveel mogelijk klimaatrobuust ingericht.

#### Droogte

De nieuwe ontwikkeling houdt rekening met het aspect droogte door water zoveel mogelijk volgens de voorkeurswijze van het waterschap (1) te bergen (bij voorkeur infiltratie), (2) vast te houden, en dan pas (3) af te voeren.

#### Overstroming

Er geldt voor het plangebied een klein overstromingsrisico (1/300 – 1/3000 jaar). Maatregelen die hiervoor zouden kunnen worden genomen zijn bijvoorbeeld het niet op de begane grond plaatsen van vitale infrastructuur. Eventuele maatregelen volgen bij verdere planuitwerking.

#### **6.10.4 Conclusie**

Op basis van de huidige inzichten is het aannemelijk dat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd met voldoende waterberging en klimaatadaptieve maatregelen, conform het beleid van de gemeente en het waterschap. De wateropgave is inzichtelijk gemaakt en er is binnen de Spoorzone naar verwachting voldoende ruimte om de ze opgave op te lossen.

In de vervolgfase wordt dit nader uitgewerkt en geborgd via een waterhuishoudkundig plan. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale instructieregels ten aanzien van klimaatadaptatie (art. 5.84 en 5.85, zie ook paragraaf 5.2.2). Verder is hiermee ook gemotiveerd hoe het planvoornemen voldoet aan de doelen uit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van waterschap Rijn en IJssel. Het aspect duurzaamheid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

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

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

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

### 6.11.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

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

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

### 6.11.2 Onderzoek

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

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

### 6.11.3 Conclusie

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

## 6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden

gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

#### **6.12.1 (Wettelijk) kader**

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

#### **6.12.2 Onderzoek**

De ontwikkeling Naaberhoek maakt onder andere de realisatie van nieuwe woningen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied van Doetinchem. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. De Ladder is daarom van toepassing.

Voor de beoordeling van de behoefte wordt aangesloten bij het regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma, zoals vastgelegd in de Woonagenda Achterhoek en de gemeentelijke Woonvisie Doetinchem. In deze documenten is opgenomen dat Doetinchem tot 2030 een stevige woningbouwopgave heeft.

Deze ontwikkeling draagt direct bij aan het realiseren van deze opgave. De woningtypen sluiten aan bij de actuele vraag: compacte appartementen, doelgroepenwoningen en betaalbare segmenten. Daarmee voorziet het plan in een duidelijke en aantoonbare behoefte, die zowel kwantitatief als kwalitatief is onderbouwd in het gemeentelijke en regionale beleid.

#### **6.12.3 Conclusie**

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee wel aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Bkl.

### **6.13 Milieubelastende activiteiten**

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

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

#### 6.13.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

#### 6.13.2 Onderzoek

Het initiatief betreft hoofdzakelijk de realisatie van woningen, aangevuld met maatschappelijke functies, ondersteunende voorzieningen en een buurthub voor parkeren en fietsen. Dit type functies wordt niet aangemerkt als een nieuwe zware milieubelastende activiteit. Er worden geen bedrijven of installaties mogelijk gemaakt die vallen onder hogere milieucategorieën of die relevante emissies van geluid, geur, stof of gevaarlijke stoffen veroorzaken.

Wel kunnen enkele onderdelen van het initiatief worden aangemerkt als lichte milieubelastende activiteiten, zoals verkeersbewegingen, parkeer- en laad- en losactiviteiten en het gebruik van installaties voor verwarming en ventilatie van gebouwen. Deze activiteiten zijn inherent aan stedelijk wonen en verblijven en passen bij de beoogde stedelijke omgeving van het Stationskwartier. De milieueffecten hiervan zijn onderzocht binnen de afzonderlijke milieuonderzoeken (onder andere geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid) en blijven binnen de geldende normen en richtwaarden.

### 6.13.3 Conclusie

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

## 6.14 Gezondheid

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

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

### 6.14.1 (Wettelijk) kader

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

### 6.14.2 Onderzoek

#### Gezondheidsbescherming (milieuhygiënische situatie)

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

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

#### Windhinder

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

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

Volgens deze norm geldt:

- Bij gebouwen hoger dan 30 meter is een windonderzoek verplicht;

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

#### Schaduwwerking

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

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

#### Uitzicht en privacy

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

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

#### Borging

De omgevingsplanwijziging maakt de realisatie van gemengde functies mogelijk (zoals wonen en maatschappelijke voorzieningen). In de planregels wordt geborgd dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moet worden aangetoond dat het bouwplan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mede gezien vanuit de aspecten:

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

#### **Gezondheidsbevordering**

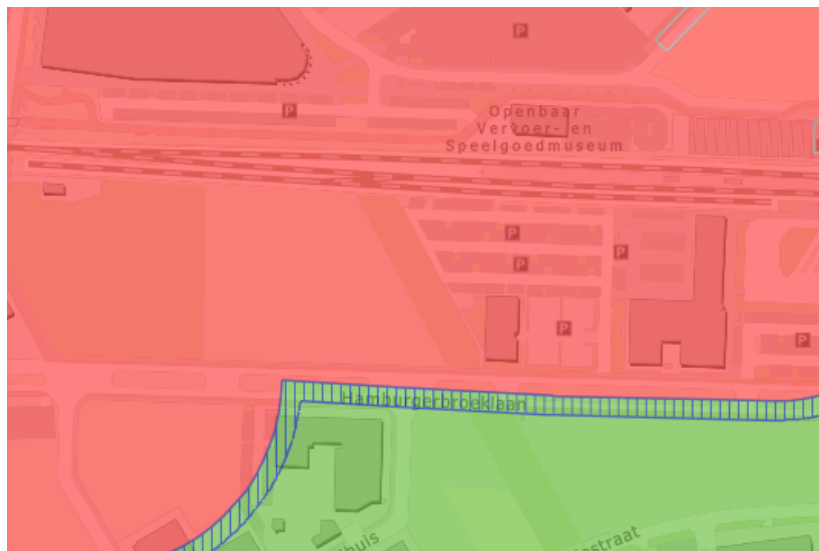
Met de inrichting van het projectgebied wordt verder invulling gegeven aan het aspect gezondheid. De nieuwbouw die in het projectgebied zal plaatsvinden en de stedenbouwkundige kwaliteit die daarbij wordt nagestreefd (zoals vastgelegd in het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem), zorgen ervoor dat de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

### 6.14.3 Conclusie

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

## 6.15 Ontploffbare Oorlogsresten

De gemeente Doetinchem beschikt over een verwachtingskaart ontploffbare oorlogsresten (OO). Deze kaart geeft aan of voor een gebied een verhoogde verwachting geldt op de aanwezigheid van explosieven. De locatie Naaberhoek ligt binnen een rood gekleurd gebied, hetgeen betekent dat een hoge verwachting bestaat op mogelijke aanwezigheid van OO in de bodem.



Figuur 16: verwachtingskaart ontploffbare oorlogsresten

### 6.15.1 Onderzoek

Deze hoge verwachting wordt bevestigd door het uitgevoerde vooronderzoek voor het spoortracé Zevenaar–Winterswijk (bijlage 7). Uit dat onderzoek blijkt dat het stationsgebied van Doetinchem tijdens de Tweede Wereldoorlog meerdere malen doelwit is geweest van geallieerde bombardementen, waaronder het bombardement van 30 november 1944 waarbij de nabijgelegen Becon-fabriek werd verwoest. De luchtfoto van 21 maart 1945 toont bovendien dat de spoorbrug over de Oude IJssel is opgeblazen, waarschijnlijk door de Duitse bezetter, en dat grote delen van de spooromgeving zwaar beschadigd waren.

Hoewel de grote Amerikaanse bombardementen van 19, 21 en 23 maart 1945 vooral het stadscentrum troffen, blijkt uit het vooronderzoek dat het gehele spoorgebied in deze

periode een dynamisch oorlogsgebied was. De naoorlogse luchtfoto's tonen daarnaast dat veel bebouwing in de omgeving van het station na 1945 opnieuw is opgetrokken, wat erop duidt dat de bodem mogelijk is geroerd maar niet volledig is opgeschoond. Dit alles ondersteunt de conclusie dat in de bodem van de Spoorzone theoretisch nog OO aanwezig kunnen zijn.

Een locatiespecifiek explosievenonderzoek wordt pas uitgevoerd bij de omgevingsvergunning voor de bouw, omdat dan bekend is welke graafwerkzaamheden en welke dieptes aan de orde zijn.

#### **6.15.2 Conclusie**

Met betrekking tot het onderzoek naar niet-gesprongen explosieven geldt dat het uitgevoerde vooronderzoek voldoende is om de omgevingsplanwijziging te onderbouwen. Er hoeven geen specifieke regels over ontplofbare oorlogsresten in het omgevingsplan te worden opgenomen. Wél moet het nader onderzoek plaatsvinden vóór aanvang van bodemroerende werkzaamheden. Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

#### **7.1.1 Financieel economische haalbaarheid**

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

Met betrekking tot de ontwikkeling van de Naoberhoek geldt dat de gemeente Doetinchem eigenaar is van de gronden in het oostelijk deel van het projectgebied. Daarmee kan zij de grondexploitatie beheersen en voorwaarden stellen aan programma, duurzaamheid en doelgroepen. Waar het westelijk deel is een anterieure overeenkomst gesloten met Sité.

De kosten voor planvoorbereiding, openbare ruimte en waterberging worden verhaald via grondverkoop en anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Er wordt uitgegaan van een sluitende grondexploitatie. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee gewaarborgd.

#### **7.1.2 Nadeelcompensatie**

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

Op basis van een beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling en de omgeving wordt verwacht dat het initiatief slechts in beperkte mate kan leiden tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie. Mogelijke planologische nadelen kunnen zich met name voordoen bij enkele nabijgelegen gronden, terwijl voor het merendeel van de omliggende functies en bedrijven geen relevant of slechts zeer beperkt nadeel wordt voorzien. Eventuele schadeclaims zullen bovendien worden beoordeeld aan de hand van het normaal maatschappelijk risico en de overige beoordelingscriteria uit hoofdstuk 15 van de Omgevingswet.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

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