

Motivering Omgevingsplanwijziging

Gaanderen, Ribesstraat 4

Gemeente Doetinchem

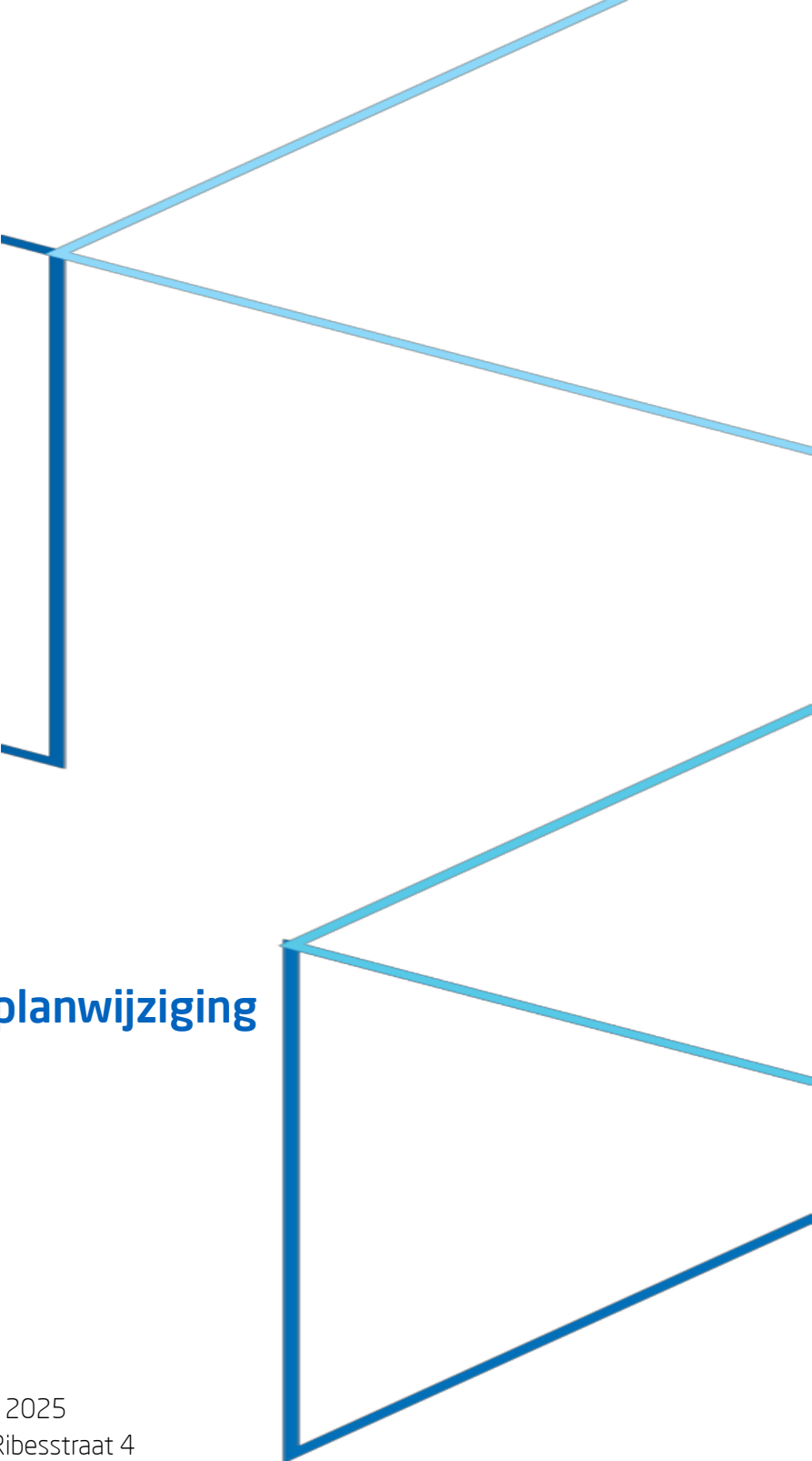


A Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal

Dreef 4C
7202 AG Zutphen

T 0318 - 505 637
E info@kubiek.nu

WWW.KUBIEK.NU



Motivering Omgevingsplanwijziging

Gaanderen, Ribesstraat 4

Gemeente Doetinchem

PLANGEGEVENS

Projectnummer:	K25121
Datum:	4 september 2025
Titel:	Gaanderen, Ribesstraat 4
Projectleider:	D. van Lienden
Auteur:	D. van Lienden, F. Gerritsma
Versie:	definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding.....	6
1.2.	Ligging en begrenzing planlocatie.....	6
1.3.	Leeswijzer	7
2.	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie.....	8
2.1.	Bestaande situatie	8
2.2.	Gewenste situatie	9
2.2.1.	Wat houdt de ontwikkeling in?.....	9
2.2.2.	Strijdigheid geldend Omgevingsplan.....	11
2.2.3.	Medewerking opheffen strijdigheid.....	12
2.2.4.	Conclusie.....	13
3.	Vorbereiding en participatie.....	14
3.1.	Verkenningfase.....	14
3.2.	Participatie Omgeving.....	14
3.3.	Ketenpartners.....	14
4.	Beleidskader	16
4.1.	Rijksbeleid	16
4.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
4.1.2.	Nationale Woon- en Bouwagenda.....	16
4.1.3.	Regels: Instruatieregels Rijk (AMvB's).....	17
4.1.4.	Conclusie rijksbeleid.....	18
4.2.	Provinciaal beleid.....	18
4.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	18
4.2.2.	Provinciale omgevingsverordening Gelderland.....	20
4.2.3.	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels	22
4.3.	Regionaal beleid.....	22
4.3.1.	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012	22
4.3.2.	Regionaal woonbeleid.....	24
4.3.3.	Conclusie regionaal beleid	24

4.4.	Beleid waterschap	25
4.4.1.	Waterschapsverordening Rijn en IJssel	25
4.4.2.	Waterbeheerprogramma 2022-2027	25
4.4.3.	Weging van het waterbelang	26
4.4.4.	Conclusie beleid waterschap	30
4.5.	Gemeentelijk beleid	30
4.5.1.	Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek	30
4.5.2.	Woonvisie Doetinchem 2023-2036	31
4.5.3.	Koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam	33
4.5.4.	Conclusie gemeentelijk beleid	33
4.6.	Omgevingswaarden	33
5.	Effecten op en van de fysieke leefomgeving	34
5.1.	Geluid	34
5.2	Luchtkwaliteit	35
5.3	Geur	37
5.4	Trilling	37
5.5	Bodem	38
5.6	Parkeren en verkeer	40
5.7	Omgevingsveiligheid	42
5.8	Flora en fauna	44
5.9	Cultureel erfgoed	45
5.10	Duurzaamheid	47
5.11	Milieueffectrapportage	49
5.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	50
5.13	Milieubelastende activiteiten	52
5.14	Gezondheid en milieu	53
5.15	Ontpofbare oorlogresten	53
5.16	Kabels en leidingen	55
6.	Beperkingengebieden	57
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	58
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
7.2.1.	Participatie	58

Bijlage

1. Beeldkwaliteitsplan
2. Memo participatie
3. Waterbelang en klimaatadaptatie
4. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
5. QuickScan trillingshinder
6. Aanvullend onderzoek bodemkwaliteit
7. Raamsaneringsplan bodem
8. Saneringsplan asbest
9. Brief goedkeuring sanering provincie Gelderland
10. Quickscan flora & fauna
11. Stikstofdepositieberekening
 - 11.1. Gebruikersfase
 - 11.2. Realisatiefase
 - 11.3. Inzet materieel realisatiefase
12. Verkennend archeologisch onderzoek
13. QuickScan ontplofbare oorlogsresten

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel aan de Ribesstraat in Gaanderen zijn bedrijfshallen aanwezig. In 2021 heeft er een brand plaatsgevonden. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar 27 woningen. Het plan bestaat uit twee geschakelde woningen, zeven rijwoningen en een appartementencomplex met 18 appartementen. Bij brief, verzonden 27 februari 2025, is door het college van de gemeente Doetinchem aangegeven dat zij in principe medewerking willen verlenen aan voorliggend plan, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. In paragraaf 2.2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Middels een wijziging van het omgevingsplan kan medewerking worden verleend. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Met deze onderbouwing wordt dit gemotiveerd.

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Ribesstraat 4 te Gaanderen. De planlocatie is centraal gelegen in Gaanderen nabij het station. In de omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig. Het plangebied is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Ambt-Doetinchem, sectie I, percelen 3097, 5294 en 5295. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 5.414 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied en kadastrale percelen (bron: PDOK Viewer)

1.3. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit/omgevingsplanwijziging die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige en de gewenste ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 gaan we in op voorbereiding en participatie ten behoeve van voorliggend plan. 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 van de bestaande en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

Op het perceel aan de Ribesstraat in Gaanderen zijn bedrijfshallen aanwezig. In 2021 is er brand geweest. Een deel van de voormalige bedrijfshallen is daarom al gesloopt, er vinden momenteel geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het plangebied is centraal gelegen in Gaanderen en ligt ten noorden van het treinstation. Ten westen van het plangebied is een openbaar park gesitueerd. Onderstaande figuren geven een impressie van de inrichting en huidige situatie van het plangebied.



Situatietekening van de bestaande situatie (bron: initiatiefnemer)



Foto van de bestaande situatie waar voormalige afgebrande bedrijfshallen stonden (bron: initiatiefnemer)

2.2. Gewenste situatie

2.2.1. Wat houdt de ontwikkeling in?

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar 27 woningen. Het plan bestaat uit twee geschakelde woningen, zeven rijwoningen en een appartementencomplex met 18 appartementen. Dertig procent van de woningen is goedkope koop/ sociale huur. In totaal valt 67% in betaalbare woningbouwprogramma.

Het programma bestaat uit:

- 8 koopwoningen goedkope koop tot € 260.000 of sociale huur (30%);
- 6 koopwoningen betaalbare koop tot € 295.000 (22%);
- 4 koopwoningen betaalbare koop tot € 370.000 (15%);
- 9 koopwoningen dure koop boven € 370.000 (33%).

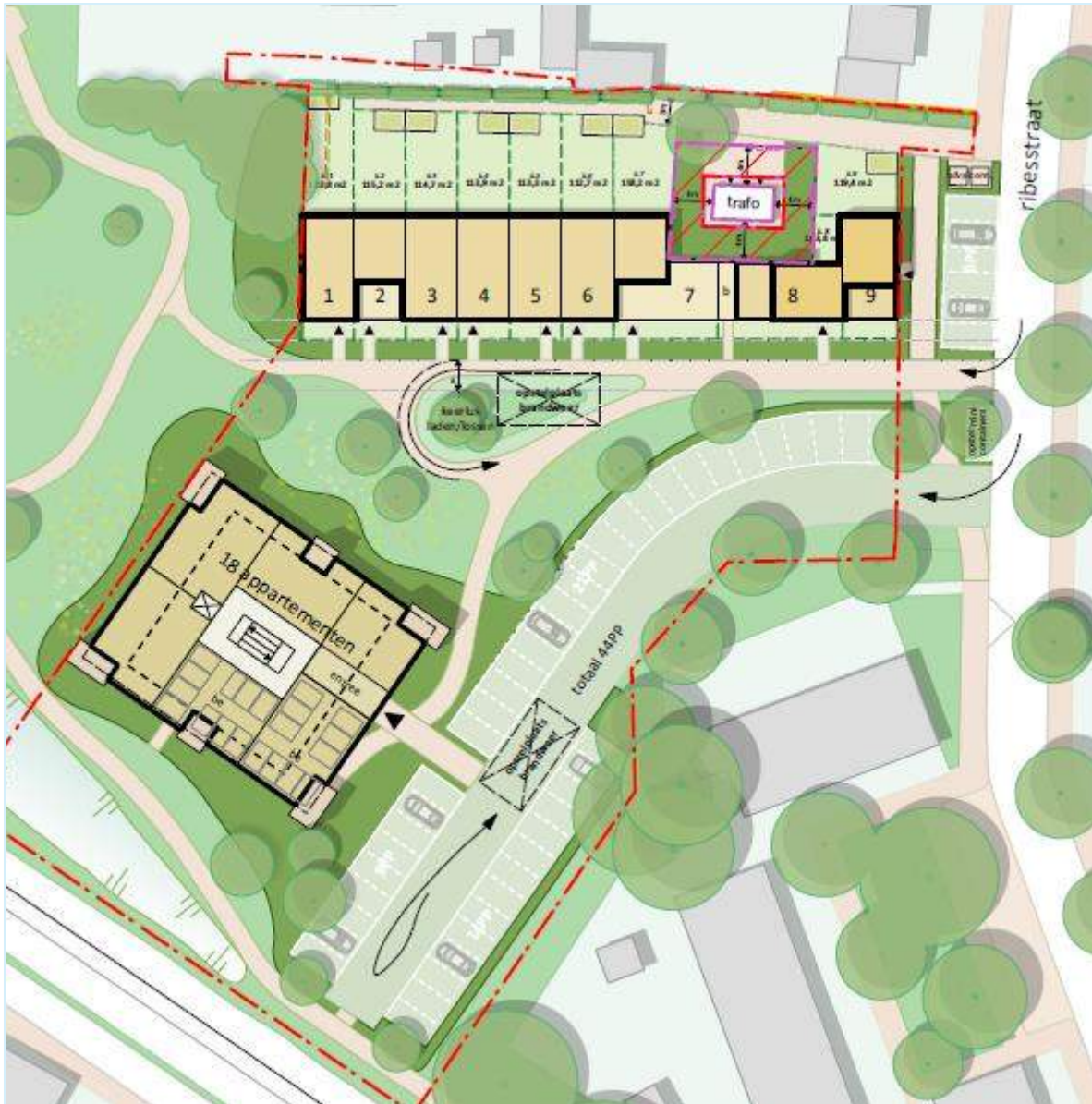
De doelgroepen voor de woningbouwontwikkeling zijn starters, ouderen en gezinnen. Ten behoeve van de ontwikkeling worden de bestaande bedrijfshallen gesloopt.

In het plan zijn de thema's wonen, dorpse setting, leefbaarheid, overgang openbaar-privé, klimaatadaptatie, natuurinclusief ontwerpen en biodiversiteit meegenomen. Daarnaast dient de ontwikkeling ook als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van het westelijk gelegen park.

Onderstaande figuren geven een impressie van de gewenste situatie.



Situatietekening van de gewenste situatie (bron: initiatiefnemer)



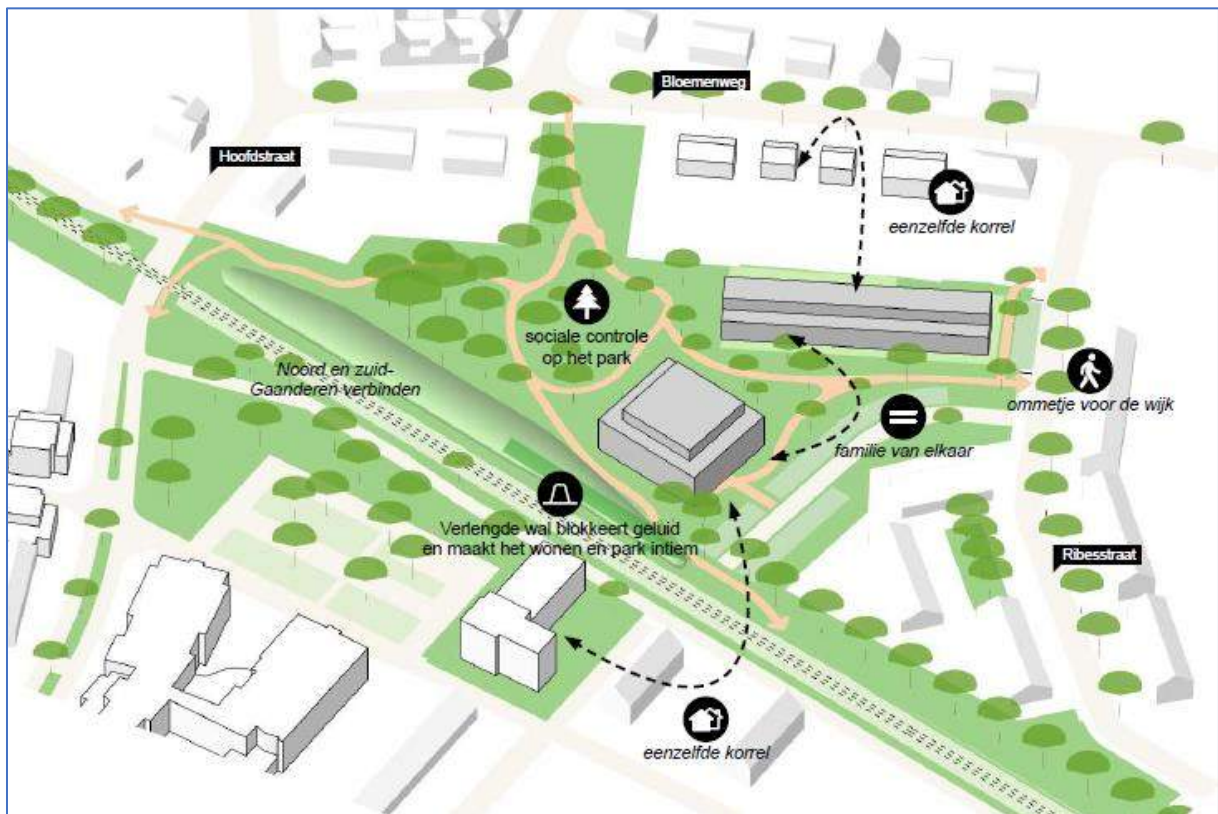
Plattegrond van de gewenste situatie (bron: initiatiefnemer)

Beeldkwaliteit

Er is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit is als bijlage 1 bij deze motivering gevoegd.

Het project 'Bij de Elshof Gaanderen' omvat de realisatie van twee bouwvolumes, die elk op unieke wijze bijdragen aan de identiteit van het gebied. Allereerst wordt er een blok met negen rijwoningen gerealiseerd, met uitzicht op het park en aan de achterzijde grenzend aan bestaande grondgebonden woningen. Zo ontstaat een natuurlijke overgang tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing. Het tweede volume betreft een appartementengebouw, alzijdig georiënteerd op en vrij gelegen in het groen. Qua schaal zoekt het aansluiting bij de appartementen aan de overzijde van het spoor. Hoewel beide gebouwen hun eigen identiteit mogen behouden, wordt er gestreefd naar een architectonische eenheid door het gebruik van gezamenlijke thema's, zoals consistent materiaalgebruik en het toepassen van een setback in de volumes. Dit zorgt voor een samenhangend geheel dat de twee

bouwblokken op een subtiele manier met elkaar verbindt, terwijl de karakteristieke uitstraling van elk gebouw behouden blijft.



Uitsnede beeldkwaliteitplan. (OpZoom architecten)

2.2.2. Strijdigheid geldend Omgevingsplan

Het plangebied ligt in het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem. Dit omgevingsplan bestaat op de locatie van het plangebied aan de Ribesstraat uit de bruidsschatregels en uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan: het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied – 2021'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Doetinchem op 24 juni 2021.

In het (tijdelijke deel van) het omgevingsplan kent het plangebied de functie 'Bedrijf'. Binnen deze functie zijn de gronden bestemd voor bedrijven uit de categorie 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijven met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, met uitzondering van kantoor-, detailhandel- en horecabedrijven.

Voor het bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 70 procent. De bouwhoogte van het perceel is 9 meter met een maximale goothoogte van 7 meter.

Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. Binnen deze bestemming zijn de gronden naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de aan de gronden gebonden archeologische waarden.

Het plangebied heeft ook de gebiedsaanduiding 'overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten'. Daarbij is het verboden om een nieuwe risicobron te vestigen of een bestaande risicobron uit te breiden.

De plannen zijn strijdig met het omgevingsplan, omdat het realiseren van woningen niet past binnen de huidige bedrijfsfunctie. Daarnaast worden de rijwoningen voor een deel buiten het bouwvlak gerealiseerd, waarbij ook de maximale bouw- en goothoogtes worden overschreven geldend op het huidige bouwvlak.



Uitsnede Omgevingsplan met ligging plangebied (bron: regels op de kaart).

2.2.3. Medewerking opheffen strijdigheid

Het college van de gemeente Doetinchem heeft op 25 februari 2025 een principebesluit genomen. Het college wil in principe medewerking verlenen aan voorliggend plan, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan:

Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan de functiewijziging van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie met een omgevingsplanwijziging onder de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan moet voldoen aan de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036' en aan het woonmilieu 'dorps wonen';
- 2 Door de ontwikkelaar gerealiseerd openbaar groen aan te kopen ter uitbreiding van het naastgelegen park voor € 1,- mits de bodemvervuiling voldoende is gesaneerd.
- 3 Een anterieure overeenkomst op te stellen waarin o.a. grondaankoop, nadeelcompensatie, woningbouw categorieën, doelgroepenverordening en plankosten met betrekking tot het openbare gebied worden vastgelegd;
- 4 Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond en een getekende anterieure overeenkomst de noodzakelijke planologische procedure op te starten;
- 5 Dit principebesluit te laten vervallen als ontwikkelaar niet binnen 12 maanden na dit principebesluit de stukken die nodig zijn aanlevert.

Uitsnede brief principebesluit 27-02-2025 (gemeente Doetinchem)

Het initiatief kan, zoals in voorgaande paragraaf omschreven, niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Middels een omgevingsplanwijziging kan medewerking worden verleend aan het plan. Dit kan door het plan op te nemen in het veegplan dat de gemeente tweemaal per jaar in procedure brengt. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een

evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl) . Met deze onderbouwing wordt dit gemotiveerd.

2.2.4. Conclusie

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

3. 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.

3.1. Verkenningsfase

Voor onderhavig initiatief is er nauwe samenwerking geweest tussen ontwikkelaar en de gemeente Doetinchem. Bij brief, verzonden 27 februari 2025, is aangegeven door het college van de gemeente Doetinchem om onder voorwaarden in principe medewerking te willen verlenen aan dit plan. Eind februari 2025 zijn er ook verschillende participatiebijeenkomsten georganiseerd met betrokkenen uit de omgeving om hen te informeren en ruimte te bieden om aandachtspunten te bespreken. De uitkomsten van de participatie zijn beschreven in een memo participatie (bijlage 2). Zie ook onderstaande paragraaf

3.2. Participatie Omgeving

Eind februari 2025 zijn er verschillende participatiebijeenkomsten georganiseerd met betrokkenen uit de omgeving om hen te informeren en ruimte te bieden om aandachtspunten te bespreken. De uitkomsten van de participatie zijn beschreven in een memo participatie (bijlage 2).

Er zijn keukentafelgesprekken georganiseerd met direct omwonenden van het plangebied. Uit deze gesprekken volgden diverse aandachtspunten, deze zijn meegenomen in verdere planuitwerking. Daarnaast is er een informatiebijeenkomst georganiseerd, die ook online te volgen was, waarbij het plan werd toegelicht en een breder publiek ruimte kreeg om vragen te stellen en punten aan te dragen. Door middel van een projectwebsite worden omwonenden op de hoogte gehouden van de vorderingen van de woningbouwontwikkeling.

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.

3.3. Ketenpartners

Het plan is voorgelegd aan diverse partijen. Prorail en de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG) kunnen instemmen met het plan en hebben geen opmerkingen.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft aangegeven dat woningbouw, landschap en klimaatadaptatie beter moeten worden meegewogen in voorliggend plan. De reactie van de provincie is verwerkt.

Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel geeft aan dat de ontwikkeling bijdraagt aan een klimaatrobuuste inrichting en daarmee geen negatieve invloed op het watersysteem heeft. Het belang van het water in het plan en de bijgevoegde 'weging van het waterbelang' is voldoende meegewogen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. 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.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

4.1.2. 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.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 27 woningen. Het plan bestaat uit twee geschakelde woningen, zeven rijwoningen en een appartementencomplex met 18 appartementen.

Het programma bestaat uit:

- 8 koopwoningen goedkope koop tot € 260.000 of sociale huur;
- 6 koopwoningen betaalbare koop tot € 295.000;
- 4 koopwoningen betaalbare koop tot € 370.000;
- 9 koopwoningen dure koop boven € 370.000.

De doelgroepen voor de woningbouwontwikkeling zijn starters, ouderen en gezinnen.

Met de woningbouwontwikkeling worden diverse woningen toegevoegd voor verscheidendoelgroepen. Dit is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.1.3. Regels: Instrustieregels 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.

Planspecifiek

In hoofdstuk 4 van deze onderbouwing wordt ingegaan op de onderwerpen die van belang zijn voor deze ontwikkeling, en wordt onder meer getoetst aan de instructieregels uit het Bkl. Daaruit blijkt dat er geen strijdigheid is met de instructieregels van het Rijk.

4.1.4. Conclusie rijksbeleid

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

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. 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.

Woonbeleid

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. Belangrijke doelgroepen zijn ouderen, mensen met een zorgindicatie, jongeren, arbeidsmigranten en middeninkomens.

Een belangrijke opgave voor deze Regionale Woonagenda's is de programmering van veranderingen in de regionale woningvoorraad. Het betrekken van meerdere partijen helpt om vanuit verschillende achtergronden actuele informatie over de regionale woningmarkt te krijgen. Kansen en risico's van nieuwe projecten of van bestaande (harde) plancapaciteit kunnen zo beter worden onderbouwd.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 27 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan bestaat uit twee geschakelde woningen, zeven rijwoningen en een appartementencomplex met 18 appartementen.

Het programma bestaat uit:

- 8 koopwoningen goedkope koop tot € 260.000 of sociale huur;
- 6 koopwoningen betaalbare koop tot € 295.000;
- 4 koopwoningen betaalbare koop tot € 370.000;
- 9 koopwoningen dure koop boven € 370.000.

De doelgroepen voor de woningbouwontwikkeling zijn starters, ouderen en gezinnen. Dertig procent van de woningen is goedkope koop/ sociale huur en totaal is 67% van de woningen betaalbaar.

De doelgroepen van de woningbouwontwikkeling zijn in lijn met de doelgroepen uit de omgevingsvisie. De woningen worden energieneutraal en zo circulair mogelijk gebouwd, waardoor het ten goede komt aan de klimaat-, energie-, duurzaamheids- en circulariteitsdoelstellingen van de provincie Gelderland. Geconcludeerd kan worden is dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2. Provinciale omgevingsverordening 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).

Planspecifiek

Landschap

Het plan is gelegen in een binnenstedelijk gebied in de Gelderse streek Achterhoek.

Gelderland staat bekend om haar grote diversiteit aan landschappen. De meanderende rivieren Maas, Waal, Rijn en IJssel met hun groene uiterwaarden, het Veluwemassief met haar bos, heide en zandverstuivingen en de beekdalen en het coulisselandschap. Deze variatie aan landschappen geeft de provincie een uniek karakter.

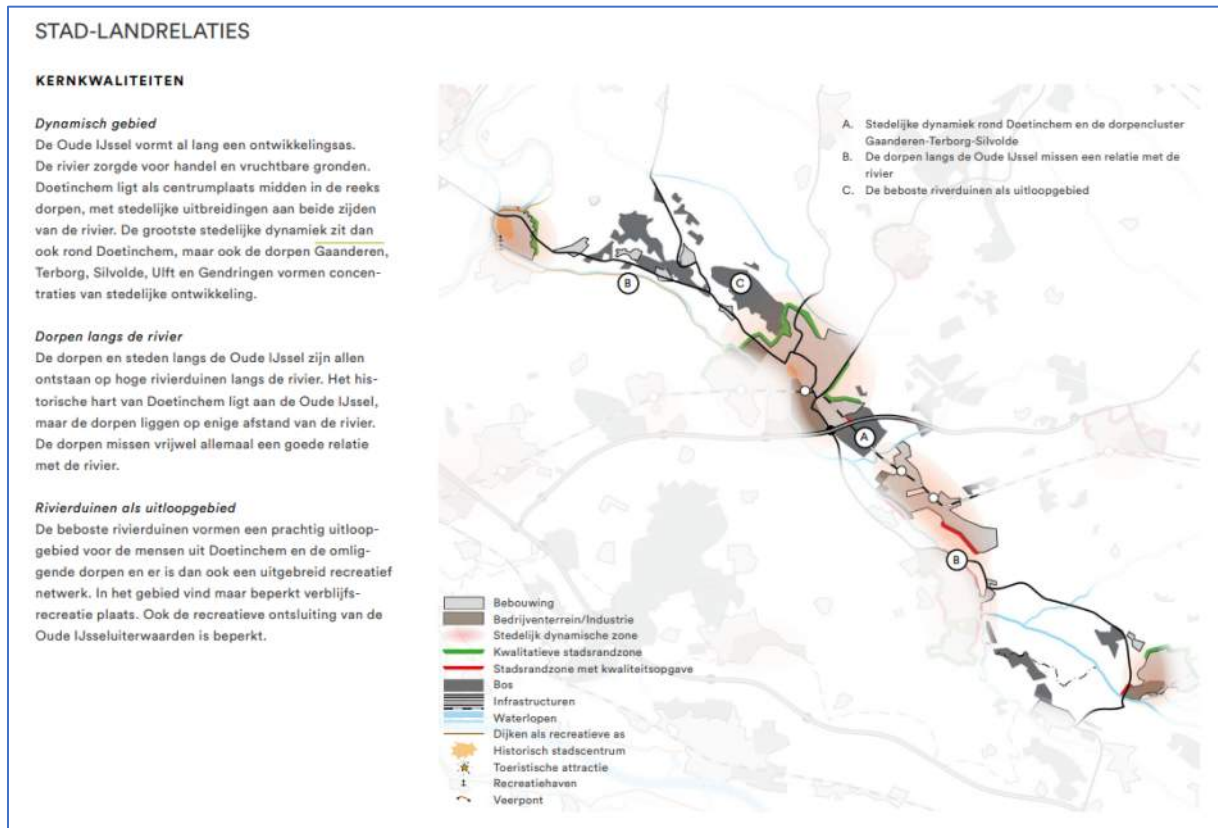
Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de Gelderse streken

Kernkwaliteiten zijn de essenties van het landschap van de Gelderse streken; de te behouden kenmerken waarmee de deelgebieden zich van elkaar onderscheiden. Deze kernkwaliteiten vormen de basis van de ruimtelijke kwaliteit en bepalen de identiteit van Gelderland. Ze zijn gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van het historisch gegroeide landschap met de karakteristieken van de bodem en het watersysteem, de ecologie, ontginningsgeschiedenis, cultuurhistorie en verstedelijking. De ontwikkeldoelen geven aan wat wordt beoogd met versterking van de kernkwaliteiten.

Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Gelderse streken.

Voor de Achterhoek zijn 13 kernkwaliteiten geformuleerd.

Met voorliggend plan worden deze kernkwaliteiten niet aangetast. Bedrijfsbebouwing verdwijnt uit de kern en er komt woningbouw voor terug die is ingepast binnen de bestaande bebouwing. De kernen groeien hierdoor niet dichter naar elkaar toe.



Uitsnede Streekgids Achterhoek

Klimaatadaptatie

De instructieregel klimaatadaptatie (artikel 5.85) is van toepassing.

1. Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - a. waterveiligheid;
 - b. wateroverlast;
 - c. droogte; en
 - d. hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

In de paragrafen 4.4 en 5.10 is dit nader uitgewerkt en omschreven.

Wonen

Tevens is afdeling 5.7 van toepassing. In artikel 5.62 tot en met 5.64 zijn instructieregels opgenomen voor wonen (o.a. regionale woonafspraken).

Artikel 5.64 luidt als volgt:

1. *Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonafspraken.*
2. *Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonafspraken, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonafspraken die ontwikkeling toch toelaten als:*
 - a. *de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en*
 - b. *Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.*

Voorliggend plan past binnen de regionale woonafspraken. In paragraaf 5.12 is het plan getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.3. Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

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

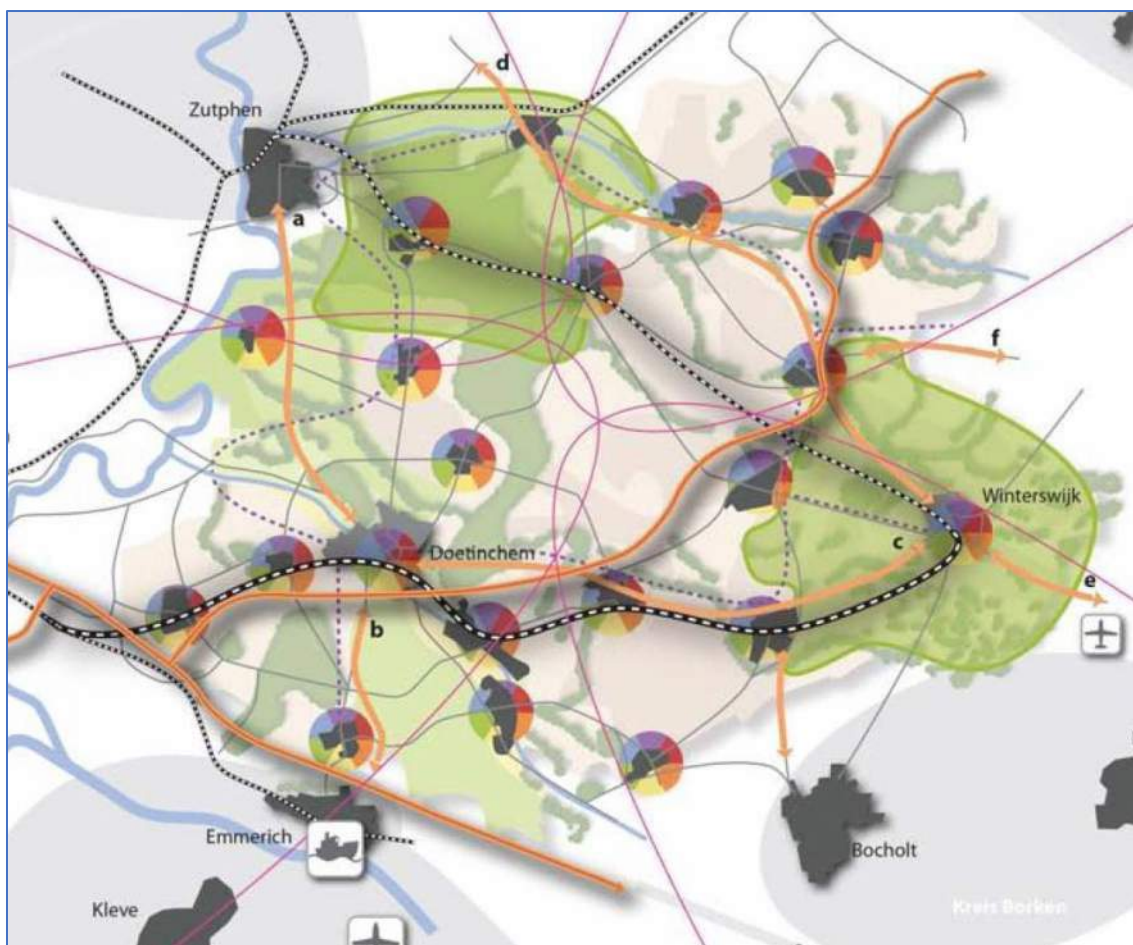
4.3. Regionaal beleid

4.3.1. 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.

Onderstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.



Visiekaart Achterhoek 'Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst'

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.

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, Ulf /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg. Dit betekent echter niet dat overall 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.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 27 woningen. Het plan is gelegen in een binnenstedelijk gebied, waarbij met de woningbouwontwikkeling duurzame woningen worden toegevoegd. Het plangebied is nabij verschillende voorzieningen ten behoeve van wonen gelegen, zoals een station, park en het winkelcentrum van Doetinchem. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met de structuurvisie van de Achterhoek.

4.3.2. Regionaal woonbeleid

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

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

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden 27 woningen toegevoegd, waarmee het woningaanbod in de regio wordt vergroot met diverse woningen.

Het programma bestaat uit:

- 8 koopwoningen goedkope koop tot € 260.000 of sociale huur (30%);
- 6 koopwoningen betaalbare koop tot € 295.000 (22%);
- 4 koopwoningen betaalbare koop tot € 370.000 (15%);
- 9 koopwoningen dure koop boven € 370.000 (33%).

De woningontwikkeling is in lijn met de verdeling en doelgroepen uit de regionale woonagenda van de Achterhoek. In totaal is 67% van de woningen betaalbaar, waarvan 30% goedkope koop/ sociale huur wordt.

4.3.3. Conclusie regionaal beleid

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

4.4. Beleid waterschap

4.4.1. Waterschapsverordening Rijn en IJssel

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

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

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 27 woningen. Het plan is afgestemd met het waterschap Rijn en IJssel. In paragraaf 4.4.3 wordt hier nader op ingegaan.

4.4.2. 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.

Planspecifiek

BOOT heeft een Weging van het waterbelang opgesteld (bijlage 3). Deze weging is opgesteld om zo de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding. Hierbij is, zoals in bijlage 3 te lezen is, rekening gehouden met de genoemde thema's.

4.4.3. 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.

Planspecifiek

Uit "Het wateradvies" blijkt dat voorliggend plan waterschapsbelangen raakt, waarvoor nadere afstemming met het waterschap nodig is. Er is daarom door BOOT een Weging van het waterbelang opgesteld (bijlage 3). Deze is afgestemd met het waterschap.

In de weging is de huidige situatie binnen het plangebied in beeld gebracht. Hierbij zijn de verharde oppervlakken in de huidige en toekomstige situatie bepaald. Daarnaast zijn de (geo-)hydrologische eigenschappen van het plangebied toegelicht en is een toelichting op het geldende beleid op nationaal-, provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk niveau opgenomen.

Tot slot is toekomstige waterhuishouding in beeld gebracht waarbij is aangesloten op het gemeentelijk beleid. De watercompensatie en de wijze van afwatering is inzichtelijk gemaakt. Daarnaast zijn aanvullend de thema's als waterveiligheid, hittestress en droogte toegelicht.

Wateropgave

De wateropgave bedraagt 270m³.

BEVOEGD GEZAG	EIS	OVER	OPPERVLAK (M ²)	OPGAVE (M ³)
Waterschap	80 mm	Toekomstige verharding	3.368	270
Gemeente	40 mm	Toekomstige verharding	3.368	135

Watercompensatie

De wateropgave in het plangebied wordt op twee manieren ingevuld, namelijk waterbergend substraat en fundering onder het grasbeton verharding en infiltratievelden tussen de gebouwen.\

TYPE VOORZIENING	WATERBERGING (M ³)
Waterbergende constructie	185
Infiltratievelden	94
Totaal:	279
Wateropgave:	270
Saldo:	+9

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de voorzieningen voldoende (statische) berging hebben om aan de wateropgave te voldoen.

Afwatering

In paragraaf 4.3 van de Weging van het waterbelang is de wijze van afwatering omschreven.

Door de verwachte goede doorlatendheid (zandige ondergrond) en de lage grondwaterstand kan na de neerslagsituatie het hemelwater vanuit de voorzieningen infiltreren in de ondergrond. In de berekeningen is nu een conservatieve doorlatendheid van 0,5 m/dag aangehouden. Middels doorlatendheidsmetingen kan dit mogelijk bijgesteld worden, wat ten goede komt aan de benodigde omvang van de voorzieningen.

Meekoppelkansen

Om binnen het plangebied klimaatadaptieve kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit kunnen onderstaande meekoppelkansen toegepast worden:

- Biodiverse beplanting toepassen in de groenvoorzieningen;
- Realiseren van flora- en faunavoorzieningen;
- Realiseren van schaduw door het aanplanten van bomen in het plangebied.

Waterkwaliteit

De Europese Kaderrichtlijn water (KRW), de Nota Waterhuishouding (NW4) en de Wet Natuurbescherming stellen eisen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater. Schoon water draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving, ook voor ruimtelijke plannen is waterkwaliteit daarom een

aandachtspunt. Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen conform beleid gemeente en waterschap.

Grondwater en toekomstige peilen

Gezien de grondwaterstand dieper dan 2 m-mv is, wordt automatisch voldaan aan de standaard richtlijnen zoals verwoord in de Kennisbank Stedelijk Water. Om te zorgen dat gedurende hevige neerslagsituaties geen wateroverlast optreedt, wordt geadviseerd de paden hoger te leggen dan de aanliggende rijbaan en parkeervakken, zodat hemelwater oppervlakkig af kan stromen richting openbaar gebied. Daarnaast wordt geadviseerd het vloerpeil minimaal 20 cm hoger aan te leggen dan de rijbaan.

Vuilwater

De verwachte vuilwater productie binnen het plangebied is als volgt:

- 68 bewoners x 12 l/uur/bewoner = 0,816 m³/uur = 0,227 l/s.

De exacte afvalwaterproductie van het bedrijf is onbekend. Wanneer uitgegaan wordt van 0,5 m³/uur/ha (een conservatieve aanname voor bedrijfsspercelen), dan bedraagt de huidige afvalwaterproductie op basis van huidig kaveloppervlak: $4.896 \text{ m}^2 / 10.000 * 0.5 \text{ m}^3/\text{uur/ha} = 0,245 \text{ m}^3/\text{u}$. De afvalwaterproductie neemt dus ongeveer $0,816 - 0,245 = 0,571 \text{ m}^3/\text{uur}$. Bij verdere uitwerking van het plan wordt met de gemeente wordt afgestemd of het bestaande rioolsysteem dit kan verwerken.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het hemelwater van de nieuwe verharde oppervlakken wordt volledig binnen de ontwikkelingen vastgehouden, waardoor er geen sprake is van een toename in hemelwaterafvoer naar het oppervlaktewater.

Waterveiligheid

Het plan ligt niet binnen de beschermingszone van een primaire waterkering.

Binnen het plangebied is een extreem kleine (eens in de 100.000 jaar) en kleine kans (eens in de 1.000 jaar) op overstromingen. Bij een extreem kleine overstromingskans komt het water ca. 0,5 m boven maaiveld te staan in het gehele plangebied en bij een kleine overstromingskans in een klein gedeelte. Bij deze waterdiepten wordt ingezet op 'schade beperken. De vloerpeilen worden ten opzichte van het wegpeil verhoogd aangelegd, aanvullend wordt geadviseerd de aansluitingen van de elektriciteit hoger aan te leggen zodat deze bij overstroming droog blijven.

Hittestress

Momenteel is het plangebied grotendeels verhard met weinig tot geen schaduwvoorzieningen. Geadviseerd wordt binnen het plangebied maatregelen door te voeren aan de hand van de hitteladder van koeling door OSKA (Overleg Standaarden Klimaatadaptatie):

- Koele omgeving;
- Warmte weren;
- Passief koelen;

- Actief koelen.

Om in de toekomst aangenaam te kunnen verblijven, wordt rondom de gebouwen en voetpaden diverse bomen en struiken aangeplant. Aan de westzijde van het plangebied is een groen park aanwezig met volwassen bomen, waar momenteel al openbaar toegankelijke schaduwplekken te vinden zijn op relatief korte afstand.

De meeste daken van de nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd als sedumdak, waardoor deze daken minder snel opwarmen in de zomer en door verdamping de warmte minder lang vasthouden. Geadviseerd wordt om gevelbeplanting toe te passen, zodat de gebouwen minder snel opwarmen en zonneschermen aan te brengen op, met name, de zuid/west kant van de gebouwen.

De rijbaan en parkeervakken worden uitgevoerd als grasbeton. De kleur van deze betonstenen is relatief licht en door het gras tussen de stenen warmt deze verharding minder op. Daarnaast helpt de verdamping van grondwater met het verkoelen van de omgeving.



Hittestressmaatregelen binnen het plan

Droogte

Vanwege de relatief diepe grondwaterstand, is het plangebied relatief gevoelig voor droogte. Om dit te verminderen wordt het regenwater, dat binnen het plangebied valt, zoveel mogelijk opgevangen in plaatselijke voorzieningen en geïnfiltreerd.

Voor het aan te planten groen wordt geadviseerd droogtebestendige beplanting te selecteren. Door te kiezen voor een juiste balans van droogtebestendige beplanting op plekken waar beperkte

hoeveelheden water beschikbaar is, zal deze begroeiing beter bestand zijn tijdens langdurige perioden van droogte. Deze beplanting zal minder snel haar bladeren verliezen, van meerwaarde blijven voor de lokale flora en fauna en schaduw creëren.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de visie van het waterschap en gemeente.

4.4.4. Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past voorliggend plan binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel en de gemeente.

4.5. Gemeentelijk beleid

4.5.1. 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 gedaan 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.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 27 woningen, waarmee er duurzame woningen voor verschillende doelgroepen worden toegevoegd. Het plan is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

4.5.2. Woonvisie Doetinchem 2023-2036

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

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

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.

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.

Een passende woning voor iedereen.

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

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

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

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

Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

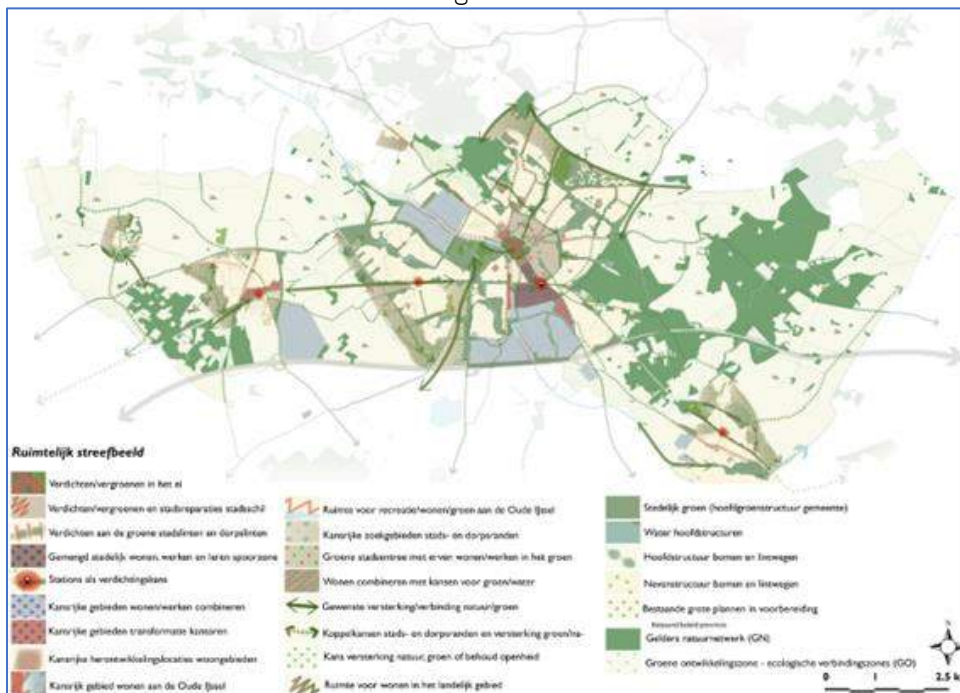
Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder 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.



Kaartbeeld voor de woonvisie van de 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.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden 27 woningen toegevoegd, waarmee de woningvoorraad met duurzame en toekomstbestendige woningen wordt versterkt. In de woonvisie is het perceel aangeduid als "kansrijke herontwikkelingslocaties woongebieden". Dit plan moet voldoen aan het woonmilieu "dorps wonen" waarbij 35 % van de locatie als openbaar groen worden ingericht.

Het programma bestaat uit:

- 8 koopwoningen goedkope koop tot € 260.000 of sociale huur;
- 6 koopwoningen betaalbare koop tot € 295.000;
- 4 koopwoningen betaalbare koop tot € 370.000;
- 9 koopwoningen dure koop boven € 370.000.

De beoogde ontwikkeling is een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel vergroot. Het plan voldoet hiermee aan de woonvisie van de gemeente Doetinchem.

4.5.3. Koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

Op 18 februari 2016 heeft de gemeenteraad het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam vastgesteld. In het koersdocument staat beschreven wat duurzaamheid voor Doetinchem betekent, welke middelen de gemeente inzet en welke doelen de gemeente heeft om de duurzaamheidsambities te behalen. Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug op de beleidsvelden energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De gemeente zet zichzelf in als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken.

Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven.

De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

In het geldende bestemmingsplan heeft de gemeente waar mogelijk al rekening gehouden met de energieneutraliteitsambitie. Zo is het in alle bestemmingen toegestaan om op daken van gebouwen zonnepanelen en -collectoren te plaatsen. Dit kan vergunningsvrij als rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaarden. De nieuwe woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting.

4.5.4. Conclusie gemeentelijk beleid

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

De uitwerking gemeentelijk beleid klimaatadaptatie staat in 5.10

4.6. 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.

De uitwerking gemeentelijk beleid klimaatadaptatie staat in 5.10

5. Effecten op en van de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan een bijdrage levert aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt ingegaan op verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving. Paragraaf 4.1 tot en met 4.13 zijn opgebouwd aan de hand van de instructieregels die het Bkl in hoofdstuk 5 geeft. Paragraaf 4.14 en verder bestaat uit overige relevante instructies, regels en beleid vanuit het rijk, de provincie of gemeente.

5.1. 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.

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van geluidbelasting veel meer een decentrale afweging dan voorheen. In het omgevingsplan nemen gemeentes regels op waar activiteiten die geluid veroorzaken en geluidgevoelige gebouwen aan moeten voldoen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.4 van de Bruidsschat.

Het Bkl stelt op rijksniveau regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in afdeling 3.5. In plaats van geluidzones zal er worden gewerkt met geluidsaandachtsgebieden en geluidproductieplafondwaarden (gpp).

Een geluidsaandachtsgebied is een gebied rondom bijvoorbeeld wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook drukke 30km/u wegen worden hierin meegenomen. Dit gebied wordt op basis van berekeningen bepaald en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde voor geluid mogelijk wordt overschreden. Als binnen dit geluidsaandachtsgebied een geluidgevoelig gebouw wordt gerealiseerd, moet getoetst worden of voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Wat geluidgevoelige gebouwen en ruimten zijn, wordt beschreven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl. Er kan onder voorwaarden afgeweken worden van de standaardwaarden voor geluid, mits wordt voldaan aan de grenswaarden. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen.

Een gpp is het gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde voor geluid. Het gpp geeft aan hoeveel geluid maximaal is toegestaan op een geluidreferentiepunt. Het bevoegd gezag monitort het geluid op dit punt.

Beoordeling

Een woning wordt beschouwd als een geluidgevoelig gebouw, waardoor nagegaan moet worden of de locatie is gelegen in een geluidsaandachtsgebied of geluidproductieplafond. De locatie is niet gelegen binnen een geluidproductieplafond van een industrieterrein. Wel ligt het plan binnen een geluidsaandachtsgebied van meerdere drukke gemeentelijke wegen en een hoofdspoorweg, waardoor

akoestisch onderzoek nodig is. Door Spa WNP is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï opgesteld (bijlage 4).

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting voor zowel de gemeentelijke wegen als de hoofdspoorweg lager zijn dan de standaardwaarde. Daarmee zijn alle gevels en de daaraan liggende buitenruimten geluidluw. Het gecumuleerde geluid is bepaald op maximaal 48 dB. Voor gezamenlijk geluid wordt uitgegaan van 53 dB, met normale standaard bouwmaterialen wordt er voldaan aan de geluidseis. Op basis hiervan wordt gesteld dat er bij het plan sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie.

Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Luchtkwaliteit

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

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

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

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;

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

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

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

Effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling is niet gelegen in een van de aandachtsgebieden uit het Bkl. Toetsing van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Er hoeft niet getoetst te worden aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op waarden van het RIVM uit de Atlas Leefomgeving.

Stof	jaar 2018	jaar 2022	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	16,1 µg/m ³	12,1 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	18,2 µg/m ³	16,5 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	11,4 µg/m ³	9,3 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, omgevingswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

In de huidige situatie aan de Ribesstraat liggen de concentraties ver beneden de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen in de lucht. Er wordt net niet voldaan aan de advieswaarde, maar zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Geur

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

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.

Beoordeling

Onderhavig initiatief betreft de realisering van 27 woningen op een voormalige bedrijfslocatie. Een woning wordt beschouwd als een geurgevoelig gebouw zoals bedoeld in het Bkl. De locatie bevindt zich in een woonwijk binnen de bebouwde kom. Aangezien er in de nabijheid van de locatie geen activiteiten zijn die geurhinder veroorzaken, vormt dit geen belemmering.

Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Trilling

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.

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.

Trillinggevoelige gebouwen worden beschermd tegen trillingen van activiteiten en bedrijven. Wat een trillinggevoelig gebouw en trillinggevoelige ruimte is, wordt beschreven in artikel 5.80 en 5.81 van het Bkl. De gemeente neemt in haar omgevingsplan regels op omtrent trillingen. Zolang de gemeente daar nog geen keuze in heeft gemaakt, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. In het Bkl worden standaardwaarden voor trillingen gegeven. De gemeente mag in haar

omgevingsplan lagere waarden vaststellen. Ook mag zij onder voorwaarden hogere waarden vaststellen.

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder worden beoordeeld. In sommige gevallen kan het zelfs nodig zijn om het onderzoeksgebied tot 250 meter aan weerszijden van het spoor uit te breiden. Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn. Met behulp van deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor een gezonde fysieke leefomgeving.

Beoordeling

Een woning wordt beschouwd als een trillinggevoelig gebouw, waardoor nagegaan moest worden wat de afstand is ten aanzien van een spoorweg. Het plangebied is gelegen binnen 100 meter van de spoorlijn 'Winterswijk – Arnhem', waardoor een onderzoek naar trillinghinder noodzakelijk werd geacht. Door WeBoost is een QuickScan trillinghinder opgesteld (bijlage 5).

Uit de quickscan volgt dat de trillingen voldoen aan het beoordelingskader. Door de lichte treinen en de lage rijsnelheid in combinatie met relatief grote, zware gebouwen, zijn de trillingen laag. Er is geen nader onderzoek of maatregelen nodig. Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van trillingen.

Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect trilling geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Bodem

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.

Wettelijk kader

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

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

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

Beoordeling

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar wonen op een locatie waar nu de bedrijfsbestemming is toegestaan. Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Op basis van reeds uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken op locatie waren al verontreinigingen op verschillende plaatsen in het plangebied bekend. Door TTE Consultants is daarom een aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit opgesteld (bijlage 6).

Aanvullend onderzoek

De grond op de locatie is aanvullend onderzocht om vast te stellen in hoeverre de (toekomstige) leeflaag voldoet voor de functie wonen. Hieruit volgt dat op een groot deel van de locatie de bodemkwaliteit geschikt is voor woningbouw. De in voorgaande onderzoeken sterke verontreinigingen met arseen en PAK zijn in dit onderzoek niet aangetroffen. Ter plaatse van boring 129 is een lichte verhoging aan PFOS gemeten, die voldoet aan de norm voor Wonen/Industrie.

Het grondwater is aanvullend onderzocht op de in eerder onderzoek aangetroffen stoffen en op PFAS. Hieruit volgt dat het grondwater in één peilbuis sterk verontreinigd is met PER. De gemeten concentratie PER in dit en voorgaande onderzoeken is net boven de interventiewaarde. Vanwege het ontbreken van significante verontreiniging in de vaste bodem en de marginale overschrijding van de interventiewaarde, wordt verwacht dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met PER.

In de grond zijn enkele zware metalen, PCB en PAK boven de achtergrondwaarde gemeten. Er is daarnaast op een deel van het plangebied een asbestverontreiniging aanwezig boven de interventiewaarde.

Om het terrein geschikt te maken voor de functie wonen wordt aanbevolen om de lokale spots met verontreiniging te saneren, alsmede het hele achterterrein. Tevens wordt aanbevolen om bij de sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van zintuiglijke verontreinigingen in de bodem.

(Raam)saneringsplan

Daarom is er door TTE Consultants ook een raamsaneringsplan en een saneringsplan asbest opgesteld (bijlage 7 en 8). Daarin wordt beschreven welke saneringsmaatregelen nodig zijn om de herontwikkeling tot woningbouw mogelijk te maken. De provincie Gelderland heeft op 20 juni 2024 per brief laten weten dat het saneringsplan voor het plangebied is goedgekeurd. De sanering is nog niet uitgevoerd. Na de bodemsanering vormt de bodemkwaliteit niet langer een belemmering voor de ontwikkeling (bijlage 9).

Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect bodem (na sanering) geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Parkeren en verkeer

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

Parkeren auto

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).

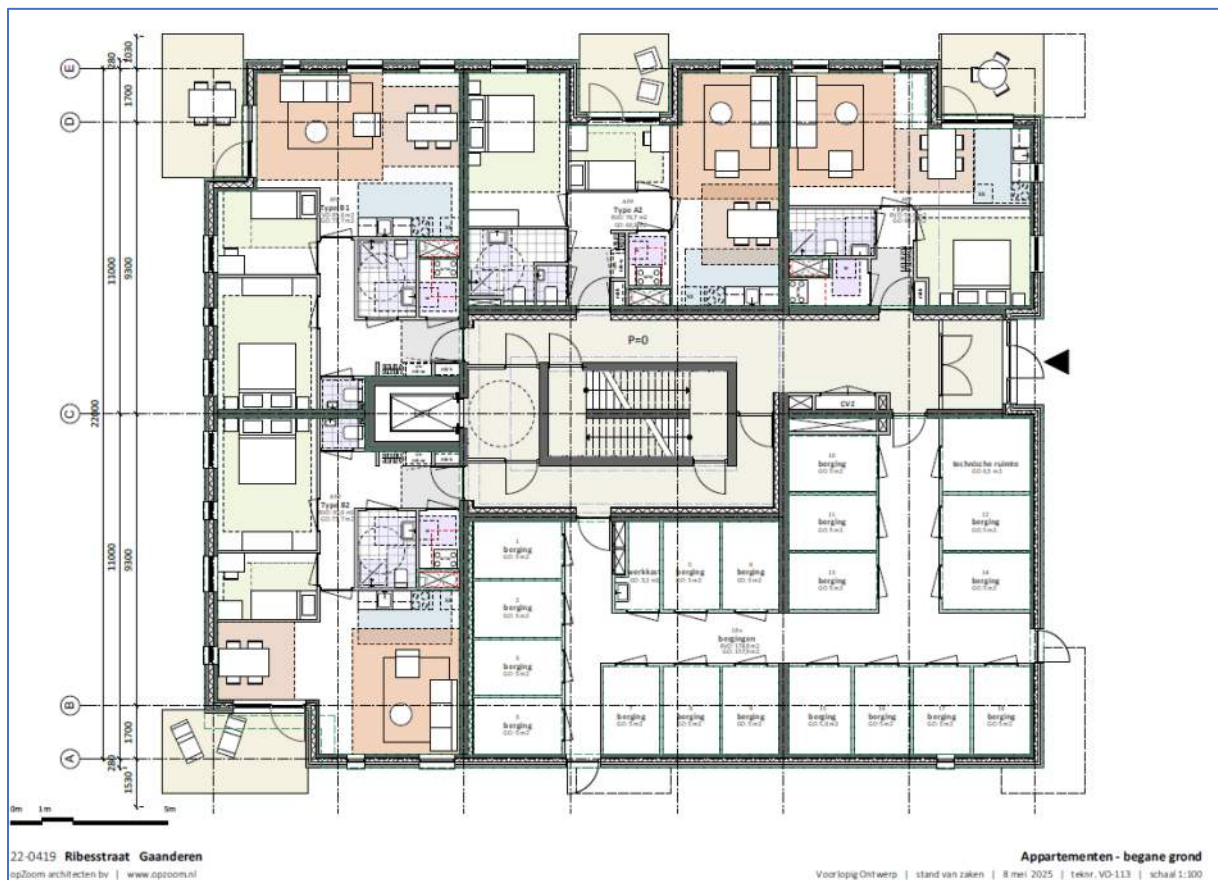
De gemeente Doetinchem heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. Op basis van de Nota parkeernormen 2024 van de gemeente Doetinchem kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor een 'Rijtjeshuis (tussen- / hoekwoning)' geldt een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Voor het appartementencomplex geldt dat een 'Appartement-duur' een minimale parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning heeft, een 'Appartement-middenprijs' een minimale parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning en voor een 'Appartement-goedkoop' een minimale parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning geldt. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dan in totaal een minimale parkeernorm van 48,9 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met negen rijwoningen, vijf appartementen in het goedkope segment, 11 in het middensegment en twee in het dure segment in rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied.

Parkeren			
Type	Norm	Aantal	eis
rijwoning grondgebonden	1.9pp	9	17.1
appartement (goedkoop)	1.6pp	5	8.0
appartement (midden)	1.8pp	11	19.8
appartement (duur)	2.0pp	2	4.0
		Totaal (48.9=)	49pp
Gerealiseerd			
Binnen plangebied	44pp		
Uitloop	6pp		
	50pp		
Balans			
50-49 = +1PP			

Er worden 44 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en zes nieuwe parkeerplaatsen buiten het plangebied langs de Ribesstraat. Er worden in totaal 50 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de parkeereis uit de parkeernota van de gemeente Doetinchem.

Parkeren fiets

Alle woningen hebben een berging/ schuur waar de fiets geparkeerd kan worden. Bij de appartementen wordt deze berging op de begane grond gerealiseerd.



Begane grond appartementengebouw met bergingen

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten voor auto's en fietsers via de Ribesstraat, voor wandelaars is er ook de mogelijkheid om via de routes in het aangesloten westelijk gelegen park te gaan.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024, basis voor parkeernormering'. Hierin is gekeken naar een 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf' met een verkeersgeneratie van 0,8 – 1,3 mvt/etmaal per 100m² bvo. Voor een bouwvlak van circa 3.850 m² met een maximaal bebouwingspercentage van 70 procent komt dit neer op een verkeersaantrekkende werking van 21,6 – 35,1 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een pand van 2.700 m² in rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied.

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een 'Koop, huis, tussen/hoek' geldt een kencijfer van 6,7 – 7,5 mvt/etmaal per woning. Voor het appartementen complex gelden kencijfers 'koop, appartement, < 75 m² bvo' van 4,5 – 5,3 mvt/etmaal per woning, 'Koop, appartement, 75-100 m² bvo' van 5,2 – 6,0 mvt/etmaal per woning en 'Koop, appartement, > 100 m² bvo' van 6,7 – 7,5 mvt/etmaal per woning. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dan in totaal een

verkeersaantrekkende werking van 153,4 – 175,0 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met negen rijwoningen, vijf appartementen van circa 70 m² bvo, 11 appartementen van circa 85 m² bvo en twee appartementen van circa 140 m² bvo in rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de geldende parkeernorm. Het grootste deel van de parkeerplaatsen wordt op eigen terrein gerealiseerd, daarnaast worden er zes parkeerplaatsen langs de Ribesstraat toegevoegd waardoor het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 118,3 – 153,4 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied. Daarnaast kan verwacht worden dat gezien de ligging nabij het treinstation van Gaanderen en de nabije ligging van voorzieningen, de verkeersgeneratie in de praktijk minder kan zijn. Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van parkeren en verkeer geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief.

5.7 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.

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 5.1.2 t/m 5.1.5 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

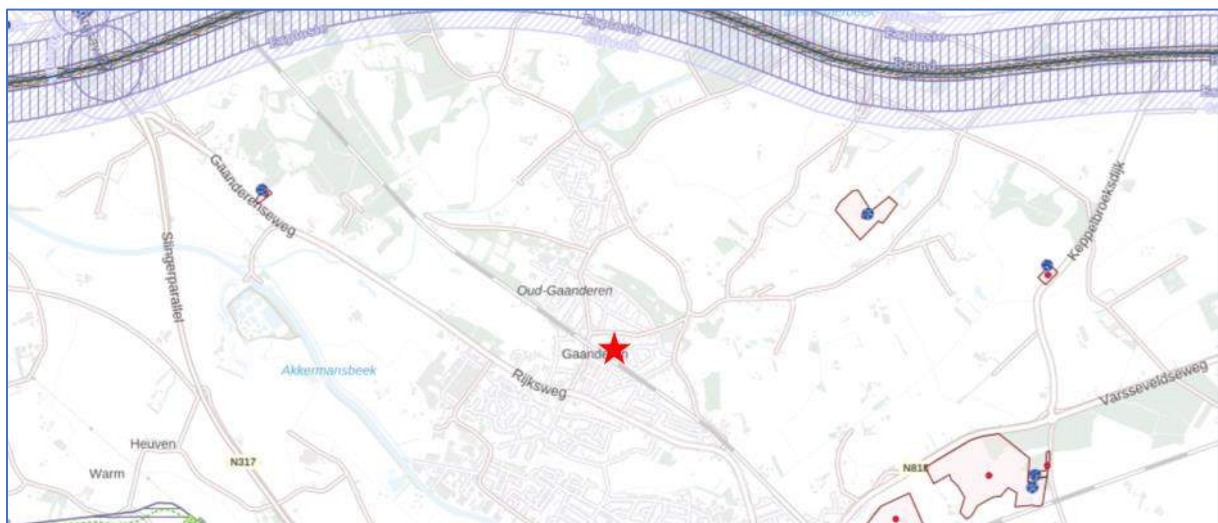
locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden 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).

Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar gebouw, zodat getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent omgevingsveiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Activiteiten

In de directe nabijheid van het plangebied vinden geen omgevingsveiligheid-relevante activiteiten plaats, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van het Bkl, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Flora en fauna

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.

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).

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna-activiteit' is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000-gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden. Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt ten allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen.

Beoordeling

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van bedrijfshallen naar 27 woningen. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dienen de bedrijfshallen te worden gesloopt. De voorgenomen activiteit betreft een flora- en fauna-activiteit, waardoor een quickscan flora en fauna is uitgevoerd door Lycens om na te gaan of de ontwikkeling leidt tot significante negatieve gevolgen op beschermde flora en fauna (bijlage 10).

Uit deze QuickScan volgt dat voorgenomen activiteiten niet leiden tot consequenties met betrekking tot provinciaal beschermde of natura 2000 gebieden. Er wordt nader onderzoek uitgevoerd naar verschillende vleermuissoorten en hun verblijfplaatsen in de gevels van de bestaande bebouwing. Als er verblijfplaatsen worden aangetroffen, dan is het plan uitvoerbaar door het aanvragen van een vergunning flora- en fauna-activiteit. Indien er sprake is van aanwezigheid van verblijfplaatsen en het aanvragen van een vergunning dan zullen mitigerende maatregelen moeten worden getroffen. Mitigerende maatregelen voor vleermuisverblijfplaatsen zijn bedoeld om negatieve effecten van bouw- en sloopwerkzaamheden op vleermuizen te voorkomen of te beperken en de functionaliteit van verblijfplaatsen duurzaam te behouden in de toekomstige situatie. Mogelijke mitigerende maatregelen zijn het ongeschikt maken van verblijfplaatsen waarbij men rekening houdt met kwetsbare periodes als kraamtijd en overwintering, het aanbieden van tijdelijke en duurzame permanente alternatieve verblijfplaatsen in de nieuwbouw, hetgeen op de projectlocatie goed mogelijk is doordat er wederom bebouwing terugkomt.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties voor beschermde plantensoorten en beschermde ongewervelden, het uitvoeren van de activiteiten dient wel buiten de broedperiode plaats te vinden, anders is een broedvogelsscan benodigd. Daarnaast dient te allen tijde gewerkt te worden conform de specifieke zorgplicht.

Stikstofdepositie

Om te beoordelen wat de effecten op Natura 2000-gebieden zijn, is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Rijntakken' en ligt op circa 15,4 kilometer afstand van het plangebied. Voor de volledigheid zijn de Duitse Natura 2000 rekenpunten ook meegenomen in de berekening, het dichtstbijzijnde Duitse Natura 2000-gebied is Vogelschutzgebiet 'Unterer Niederrhein' NSG Hetter-Millinger Bruch mit Erweiterung op circa 8,8 kilometer afstand van het plangebied.

Uit de berekening blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het rapport, inclusief bijlagen, is opgenomen in bijlage 11 (1 t/m 3).

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, mits bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met de voorwaarden uit de QuickScan flora en fauna en de resultaten van het uitgevoerde nader onderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen.

In het inrichtingsplan en de bouw wordt het natuurinclusief ontwerpen en bouwen als uitgangspunt opgenomen. De Inspiratiebundel Omgevingskwaliteit Doetinchem zal daarbij als leidraad gebruikt worden. Doordat natuurinclusief bouwen en ontwerpen uitgangspunt is, worden in de nieuwbouw op voorhand voorzieningen voor vleermuizen en vogels geïntegreerd. Tevens wordt de buitenruimte natuurinclusief ingericht. Afhankelijk van de uitkomsten van het nader onderzoek naar vleermuizen worden deze natuurinclusieve maatregelen verder uitgewerkt en aangescherpt.

5.9 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.

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.

Beoordeling cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende omgevingsplan. Ook is de planlocatie niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied of waardevolle structuur. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

Beoordeling archeologie

Het plangebied heeft een aanduiding met betrekking ten aanzien van archeologie. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zullen er graafwerkzaamheden plaats vinden, waardoor archeologisch onderzoek benodigd is. Door Synthegra is een verkennend archeologisch onderzoek opgesteld (bijlage 12)

Uit het bureauonderzoek volgde een hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum en nederzettingenresten uit het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. Hieruit volgt dat de verwachtingswaarde voor archeologische resten uit eerdergenoemde periode bijgesteld kan worden naar laag.

Het natuurlijke bodemtype is in het hele plangebied verstoord door ploeg- of graafwerkzaamheden. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, en bevinden zich in de bovengrond van de oorspronkelijke podzolgrond. Aangezien de bodem is verstoord, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen herinrichting van het plangebied zoals omschreven in de vergunningsaanvraag geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 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'.

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.

Gezien het vastgestelde gemeentelijk beleid: "tot 2029 bouwen we minimaal 25% circulair, vanaf 2030 streven we naar 50%" wordt circulair bouwen als essentieel voor toekomstbestendige, gezonde en betaalbare woonomgevingen gezien. Voor initiatiefnemers voelt dit soms als een extra opgave, maar dat hoeft het niet te zijn.

Biobased prefabprojecten in Nederland laten zien dat ze:

- lagere faalkosten hebben,
- sneller gebouwd kunnen worden,
- minder arbeidskosten met zich meebrengen,
- energie-efficiënt en onderhoudsarm zijn,
- bijdragen aan CO₂-reductie en opslag,
- en daarnaast in aanmerking kunnen komen voor groene leningen of fiscale voordelen.

De manier van bouwen is schoon, snel en betaalbaar. Ontwerpen zijn natuurinclusief en hebben een goede ruimtelijke kwaliteit.

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.

Beoordeling

In het ontwerp van het plan is rekening gehouden met ontwerpthema's die de gemeente heeft genoemd. Denk hierbij aan de thema's: wonen, dorpse setting, leefbaarheid, overgang openbaar-privé, klimaatadaptatie, natuurinclusief ontwerpen en biodiversiteit. Dit is terug te zien in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).

De woningen worden energieneutraal en zo circulair mogelijk gebouwd. Bij verdere uitwerking van het plan wordt daar waar mogelijk samen met de beleidsmedewerker circulariteit gezocht naar toepassing van circulaire en duurzame bouwprincipes.

Er wordt er voldaan aan de wettelijke duurzaamheidseisen voor nieuwbouw. Een berekening voor milieuprestatie zal worden uitgevoerd wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

In paragraaf 4.4.3 (en bijlage 3) is ingegaan op klimaatadaptatie en water. Onder meer de aspecten hittestress en droogte zijn hier beschreven.

Om daarnaast binnen het plangebied klimaatadaptieve kansen te benutten op het gebied van verkoeling en biodiversiteit zullen onderstaande meekoppelkansen toegepast worden:

- Biodiverse beplanting toepassen in de groenvoorzieningen;
- Realiseren van flora- en faunavoorzieningen;
- Realiseren van schaduw door het aanplanten van bomen in het plangebied.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid is voldoende gewaarborgd in voorliggend plan.

5.11 Milieueffectrapportage

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.

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 gezien 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.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling kan gezien worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J.11 uit bijlage V Ob), waardoor beoordeeld moet worden of er sprake zal zijn van aanzienlijke milieueffecten. Bij deze beoordeling is rekening gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect).

Kenmerken van het project

In de gewenste situatie worden de bedrijfshallen gesloopt en worden er 27 woningen gerealiseerd, waaronder twee geschakelde woningen, zeven rijwoningen en een appartementencomplex met 18 appartementen. Met het plan wordt het westelijk gelegen park ook betrokken, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd. De bodem van het plangebied is inmiddels gesaneerd, waardoor er geen verontreiniging meer aanwezig zijn die de woonfunctie belemmeren.

Locatie van het project

Het plangebied is gelegen aan de Ribesstraat 4 in Gaanderen. Het is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Gaanderen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen, daarnaast is het plangebied centraal gelegen nabij het treinstation en andere voorzieningen. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebied of NNN gebied. In de huidige situatie is bijna het volledige perceel verhard voor de oorspronkelijke bedrijfsactiviteiten. Ten westen van het plangebied is een openbaar park gesitueerd.

Kenmerken van het potentiële effect

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In deze onderbouwing worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Met het plan wordt er naar gestreefd om de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit op de locatie te verbeteren. Voor voorliggend plan is het niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.

5.12 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.

Wettelijk kader

In het Bkl (artikel 5.1.29g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als '*de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Allereerst moet beoordeeld worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 27* woningen, de ontwikkeling wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de laddertoets is doorlopen.

Om de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling te onderzoeken kan worden gekeken naar de beschreven woningbehoefte in het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Voorgenomen plan sluit aan bij de beschreven behoefte naar woningen voor bepaalde doelgroepen en versterkt daarmee de woningvoorraad in Gaanderen. De omgeving van het plangebied wordt dominant gekenmerkt door woningen, daarmee is het initiatief een logische toevoeging in de omgeving. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd, waarbij het westelijk gelegen park wordt aangesloten op het plangebied. Hieruit volgt dat het plan van toegevoegde waarde is voor de omgeving.

Daarnaast is onderhavig initiatief binnen bestaand stedelijk gebied gelegen en wordt er ten aanzien van de bestaande situatie geen verhard oppervlak toegevoegd. Met de sloop van de bedrijfshallen vindt er juist een afname plaats van bebouwing en verhard oppervlak. Voorliggend plan betreft herontwikkeling van bedrijfshallen naar 27 woningen.

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 aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Bkl.

5.13 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.

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.

Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Ribesstraat 4 met voornamelijk woningen, worden gekarakteriseerd als een rustige woonwijk. Er zijn geen nabij gelegen milieubelastende activiteiten waarvan de beoogde ontwikkeling overlast van ondervindt. Met het plan worden woningen gerealiseerd, die op hun beurt geen belemmering voor de omgeving veroorzaken. In het plangebied is een goed woon- en leefklimaat te realiseren en er zijn geen omliggende bedrijven die belemmerd worden door de ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen te verwachten door de voorgenomen ontwikkeling.

5.14 Gezondheid en milieu

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).

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.

Daarnaast beschrijft de gemeente Doetinchem in haar omgevingsvisie over het thema wonen dat er gezorgd moet worden voor een aangename, groene, gezonde en veilige woonomgeving. Daarbij wordt beschreven dat een groene omgeving hiervoor een basisbehoefte is om welzijn en cohesie te vergroten omdat het uitnodigt tot bewegen en recreëren. Tegelijkertijd zorgt groen ook voor minder wateroverlast en hittestress. Natuurinclusief ontwikkelen is bij woningbouwontwikkelingen de norm.

Beoordeling

In dit hoofdstuk wordt per milieuaspect ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op gezondheid en milieu.

Daarnaast wordt bij dit specifieke project gezondheid gestimuleerd door het toevoegen van een groene omgeving zoals beschreven in de omgevingsvisie. Het plan zoekt nadrukkelijk verbinding met het westelijk gelegen openbaar park, daarbij worden de paden uit het park aangesloten op het plangebied. Momenteel is het plangebied bijna volledig verhard, in de gewenste situatie wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied verbeterd door het toevoegen van groen. Daarmee wordt er een goede leefomgeving te gecreëerd, waarbij er ook aandacht is voor biodiversiteit en klimaatbestendigheid. Het plan is hiermee in overeenstemming met het beleid van de gemeente omtrent een gezonde leefomgeving.

Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect gezondheid en milieu geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.15 Ontploffbare oorlogresten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze in het projectgebied bij de activiteit rekening wordt gehouden met niet-gesprongen explosieven en ontploffbare oorlogsresten. Op een onbekend aantal

plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog. Van al het explosieve materiaal dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1939-1945) is ingezet, verschoten of afgeworpen, is een gedeelte om verschillende redenen niet tot uitwerking gekomen of gebracht.

Kader

Als gevolg van oorlogshandelingen ten tijde van Tweede Wereldoorlog, kunnen ontplofbare oorlogsresten (OO) in/op de bodem aanwezig zijn. OO kunnen een gevaar voor de veiligheid en/of gezondheid van werknemers vormen. Mede om deze reden is een onderzoek na-conflictperiode uitgevoerd naar de mogelijke 'aanwezigheid van OO in het werkgebied (Arbeidsomstandighedenbesluit: Artikel 4.10 ontplofbare oorlogsresten).

In het onderzoek na-conflictperiode worden de relevante locatiespecifieke omstandigheden in beeld gebracht, zoals het grondwaterpeil en aanwezige ondergrondse infrastructuur. Vervolgens worden de invloedsfactoren van de werkzaamheden van de opdrachtgever geïnventariseerd en beoordeeld. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke typen OO die in het werkgebied aanwezig kunnen zijn. De gevaarsfactoren en de uitwerkingsfactoren van ieder type OO worden geïnventariseerd. Van de specifieke invloeds-, gevaars-, en uitwerkingsfactoren in het werkgebied worden risicokaarten opgesteld.

Op basis van de voorgaande stappen worden de risico's beoordeeld, met onderscheid in de kans dat OO ongewenst tot uitwerking komen ten gevolge van de werkzaamheden van de opdrachtgever- en de uitwerkingsfactoren ten gevolge daarvan. De afdeling Ontplofbare Oorlogsresten van Lycens hanteert een ontwikkelde methode om tot een kwantitatieve inschatting te komen van de gevolgen en de inschatting van de waarschijnlijkheid van het optreden van uitwerkingsfactoren. Met behulp van deze methode wordt tot een risicobeoordeling gekomen die bepalend is voor de vervolgstappen. Eventuele vervolgstappen kunnen inhouden dat de opdrachtgever zijn werkzaamheden veilig kan uitvoeren of dat mitigerende maatregelen nodig zijn voordat de opdrachtgever zijn werkzaamheden veilig kan uitvoeren, zoals aanpassing van het ontwerp of opsporen.

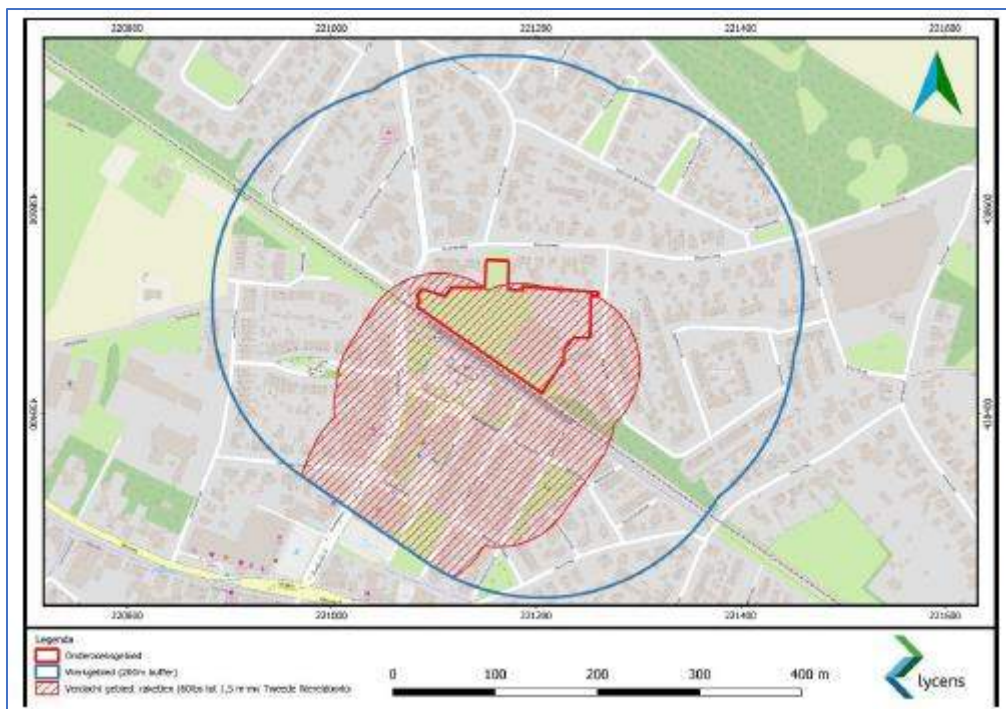
Beoordeling

Lycens heeft een onderzoek na-conflictperiode naar Ontplofbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd met betrekking tot voorliggend plan. In het onderzoeksgebied wordt nieuwbouw gerealiseerd. Het onderzoek is als bijlage 13 toegevoegd aan dit rapport.

Op basis van het gemeentebreed vooronderzoek ligt het onderzoeksgebied in een verdacht gebied waarin nog 60lbs raketten kunnen liggen (zie onderstaande tabel). Deze raketten kunnen tot 1.5m-mv aangetroffen worden.

Soort OO	Minimale diepte	Maximale diepte
Raketten	Maaiveld Tweede Wereldoorlog*	1.5m-mv Tweede Wereldoorlog

*De maaiveldhoogte ten tijde van de Tweede Wereldoorlog kon niet worden vastgesteld. Tevens is het niet bekend tot hoe diep de graafwerkzaamheden in 1988 hebben gereikt. Om deze redenen is de huidige maaiveldhoogte gelijk getrokken met de maaiveldhoogte van de Tweede Wereldoorlog.



Werkgebied met de begrenzing van deelgebied 6-Raketten (Verwachtingskaart gemeente Doetinchem)

Aangezien de bebouwingen in het onderzoeksgebied allemaal na de oorlog zijn gebouwd, kan aangekomen worden dat, waar graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden, de eventueel achtergebleven raketten verwijderd zijn. De fabriek met bijgebouwen zijn allemaal gefundeerd op poeren. Hierdoor is de bodem beperkt verstoord en is het aannemelijk dat de bodem tussen de poeren nog ongeroerd is.

Geadviseerd wordt om over te gaan op het opsporen van OO in het onderzoeksgebied. In dit geval geldt dat de grondroerende activiteiten in de verdachte laag dienen te gebeuren onder begeleiding van een gecertificeerd opsporingsteam (detectie en benader team) waarvan één lid van het team minstens een geldig certificaat als senior deskundige OO heeft.

Conclusie

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek wordt geadviseerd om binnen het onderzoeksgebied, voorafgaand aan de werkzaamheden waarbij de bodem verstoord zal worden (o.a. sanering en graafwerkzaamheden voor de bouw), over te gaan op het opsporen van OO (in dit geval de 60lbs raketten). Dit dient te gebeuren onder begeleiding van een gecertificeerd opsporingsteam (detectie en benader team) waarvan één lid van het team minstens een geldig certificaat als senior deskundige OO heeft.

5.16 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit het geldende omgevingsplan is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

6. Beperkingengebieden

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

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

Wettelijk kader

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist in bepaalde gevallen dat gebieden worden vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen die alleen op bepaalde locaties kunnen plaatsvinden. Zo kan uitbreiding van een infrastructuurnetwerk meestal beter – en goedkoper – gebeuren op de locatie waar dat netwerk al aanwezig is. Tegelijkertijd is op veel van die locaties sprake van een vrij grote ontwikkeldruk. Daarom wordt in paragraaf 5.1.6 van het Bkl in navolging van het voormalig Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal gebieden aangewezen. Het gaat om gebiedsreserveringen voor de lange termijn voor de grote rivieren, gebieden rond autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen, gebieden voor de aanleg van buisleidingen van nationaal belang, voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimte voor de Parallele Kaagbaan en de reservering van de Tweede Maasvlakte voor *deep sea* gebonden activiteiten.

In paragraaf 5.1.7 van het Bkl wordt geregeld dat ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor militaire terreinen en objecten, oefen- en schietgebieden, militaire zend- en ontvangstinstallaties, laagvliegroutes voor jacht- en transportvliegtuigen, militair radarbeeld, elektriciteitsopwekking, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, rijksvaarwegen, scheepvaart, communicatie-, navigatie- en radarapparatuur burgerluchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes.

Tot slot moet conform paragraaf 5.1.8 van het Bkl rekening gehouden worden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een gebied zoals bedoeld in paragraaf 5.1.6 en 5.1.7 van het Bkl. Er is vanuit dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De openbare ruimte, waaronder wandelpaden, in het plangebied worden aangesloten op het naastgelegen park en zijn voor iedereen toegankelijk.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische uitvoerbaarheid

De financieel economische haalbaarheid van het gehele plan is geborgd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. De gemeente verwacht geen financiële risico's bij uitvoering van het plan.

Kostenverhaal

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

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

Nadeelcompensatie

Uit de risicoanalyse nadeelcompensatie d.d. 17 juli 2025 blijkt dat er naar verwachting sprake zal zijn van voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie. Ter zake van de in voornoemde risicoanalyse geraamde nadeelcompensatie die voor vergoeding in aanmerking komt heeft de gemeente met initiatiefnemer een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3c Ow gesloten. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Participatie

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

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

8. Eindconclusie

In deze onderbouwing is gemotiveerd dat de herontwikkeling aan de Ribesstraat 4 in Gaanderen in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast blijkt uit deze onderbouwing dat voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. Om dit te beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving aspecten (voor zover relevant) nader onderzocht en afgewogen.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Doetinchem waarbij het initiatief voorziet in het versterken van de woningvoorraad van de regio waarmee het een bijdrage levert aan de woningcrisis. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd, waarbij het westelijk gelegen openbaar park wordt aangesloten op het plangebied. Het creëren van een groene leefomgeving draagt bij aan zowel de gezondheid als aan natuur en klimaatadaptatie. Er kan geconcludeerd worden dat met het plan een goed woon- en leefklimaat word gerealiseerd.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.



kubiek