

Rijksweg 288 te Gaanderen

Motivering voor het wijzigen van het omgevingsplan

Gemeente Doetinchem

Motivering

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Projectgebied	7
1.3 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie	10
Hoofdstuk 3 Voorgenomen ontwikkeling	12
3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?	12
3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan	13
3.3 Medewerking opheffen strijdigheid	14
3.4 Conclusie	14
Hoofdstuk 4 Voorbereiding en participatie	15
4.1 Participatie omgeving	15
Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving	16
5.1 Rijksbeleid en Rijksregels	16
5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	18
5.3 Regionaal beleid	20
5.4 Beleid waterschap	23
5.5 Gemeentelijk beleid	25
5.6 Omgevingswaarden	28
Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten	29
6.1 Geluid	29
6.2 Luchtkwaliteit	30
6.3 Geur	32
6.4 Bodemkwaliteit	33
6.5 Mobiliteit en parkeren	34
6.6 Omgevingsveiligheid	35
6.7 Natuur	36
6.8 Cultureel erfgoed	38
6.9 Duurzaamheid	40
6.10 Trillingshinder	43
6.11 M.e.r.-beoordeling	44
6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking	44
6.13 Milieubelastende activiteiten	45
6.14 Gezondheid	46
Hoofdstuk 7 Beperkingengebieden	48
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	49

8.1	Economische uitvoerbaarheid	49
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

Bijlage 1	– Kaart besluitgebied
Bijlage 2	– Inrichtingsplan
Bijlage 3	– Principebesluit
Bijlage 4	– Verslag participatieavond
Bijlage 5	– Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
Bijlage 6	– Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7	– Quicksan Flora en Fauna
Bijlage 8	– AERIUS-berekening
Bijlage 9	– Bomeninventarisatie
Bijlage 10	– Nader onderzoek huismus en gierzwaluw
Bijlage 11	– Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 12	– Bureauonderzoek, Verkennend en Karterend Booronderzoek Archeologie
Bijlage 13	– Quicksan water
Bijlage 14	– Digitale watertoets
Bijlage 15	– Quicksan trillingshinder
Bijlage 16	– Project-mer-beoordeling

Hoofdstuk1 Inleiding

1.1 Aanleidingen doel

Op de locatie aan de Rijksweg 288 te Gaanderen is een bedrijfsperceel gelegen. Op deze locatie is de voormalige dansschool 'Berentsen' met naastgelegen bedrijfswoning gevestigd. De eigenaren van de dansschool zijn in 2021 gestopt met de dansschool, waarna het pand niet meer in gebruik was.

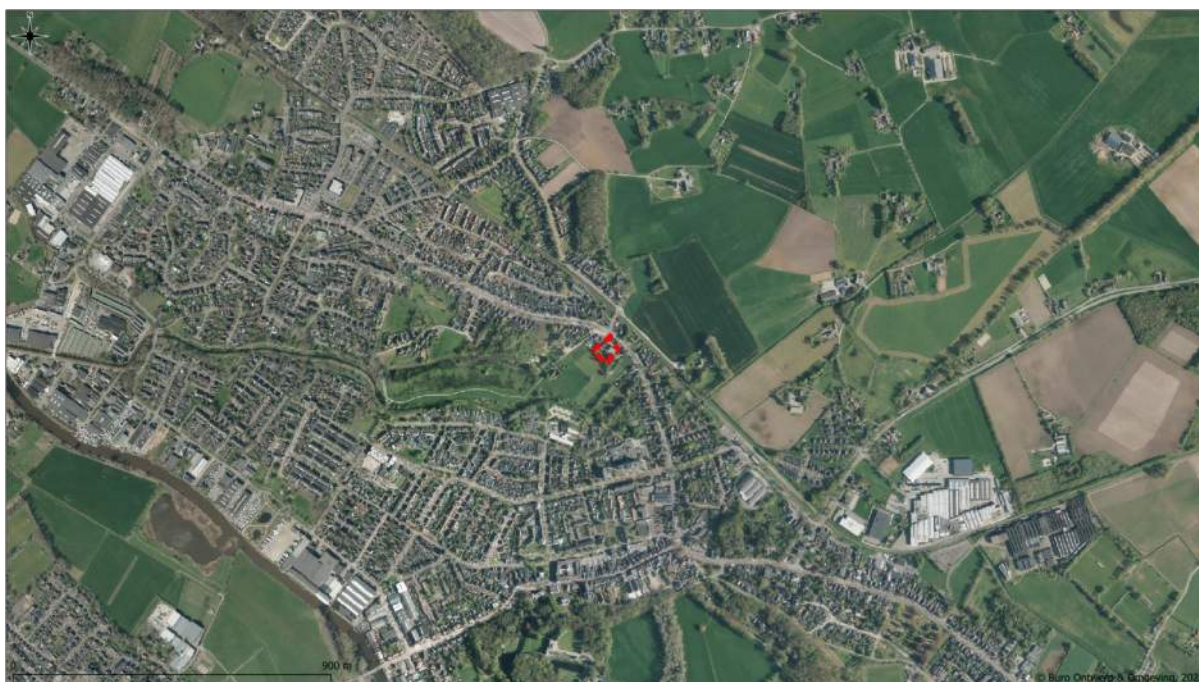
Initiatiefnemer is voornemens de voormalige dansschool te slopen en de locatie te herontwikkelen. Hierbij worden tien woningen gerealiseerd. Volgens de Woonvisie kunnen in het kader van transformatie nieuwe woningen worden toegevoegd. Aan de Rijksweg liggen kansen voor transformatie en verdichten. Het voorliggende initiatief sluit hier naadloos op aan. Het projectgebied valt binnen het woonmilieu 'dorps wonen' waarbinnen een dergelijke ontwikkeling door de gemeente als kansrijk wordt gezien.

Voor het projectgebied geldt het (tijdelijke deel van het) 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem', met onderliggend het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Op basis van het omgevingsplan is de locatie bestemd als 'cultuur en ontspanning'. Op grond van de huidige bestemming is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Onderhavige motivering voorziet in de onderbouwing om aan te tonen dat de ontwikkeling ruimtelijk wenselijk is, zodat de gemeente Doetinchem het omgevingsplan kan wijzigen.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de oostkant van Gaanderen, aan de doorgaande weg Rijksweg welke overgaat in de Doetinchemseweg. Het straatbeeld kenmerkt zich als kernrandzone waarin de bebouwing een steeds opener karakter kent en langzaam overgaat in het buitengebied. Het projectgebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door reeds aanwezige bebouwing. Aan de westzijde bevindt zich een groenstrook welke een natuurlijke afscheiding vormt tussen het projectgebied en een woning. Tot slot grenst de oostzijde aan agrarische percelen. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Ambt-Doetinchem, Sectie I, nummer 5733.

Op de navolgende afbeelding is globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied met een rode markering weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het projectgebied wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze motivering.



Globale ligging projectgebied



Globale begrenzing projectgebied

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk2 Beschrijving huidige situatie

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfswoning met daaraan vastgebouwd een grote hal waar voorheen dansles werd gegeven. Onderstaande afbeelding toont een luchtfoto, waarbij het projectgebied met een gele stippellijn is omlijnd.



Luchtfoto huidige situatie projectgebied

De huidige bedrijfswoning bestaat uit drie bouwlagen, waarvan de bovenste twee bouwlagen zich onder een kap bevinden. De aangebouwde dansschool bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. In 2021 zijn de vorige eigenaren gestopt met de dansschool. Hierdoor staat de dansschool al enige tijd leeg. De dansschool is sterk verouderd. Tevens oogt het geheel op het perceel wat rommelig. Een ruimtelijke ingreep op de locatie is wenselijk om verpaupering van de locatie te voorkomen en ondermijning tegen te gaan, nu de dansschool niet langer gebruikt wordt.

Binnen het projectgebied bevinden zich solitaire bomen en een aantal groenstroken. Aangrenzend aan het projectgebied en verspreid op de kavel en kavelgrenzen zijn bomen, hagen, heesterbeplanting en diverse kruidachtige begroeiing aanwezig. Diverse maatgevende bomen zullen in de toekomstige situatie behouden blijven.

Onderstaande afbeeldingen tonen de huidige situatie in het projectgebied.



Huidige situatie projectgebied (bron: BNL advies)

Hoofdstuk3 Voorgenomenontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

De ontwikkeling voorziet in de volledige sloop van de huidige bebouwing. Zowel de bedrijfswoning als dansschool zullen verdwijnen. Daarna voorziet de ontwikkeling in de realisatie van tien woningen van het type aaneengebouwd. Het volledige inrichtingsplan is als Bijlage 2 bijgevoegd. Onderstaande afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie ter plaatse van het projectgebied.



Impressie toekomstige situatie projectgebied

De nieuwe woningen worden opgedeeld in twee blokken van vijf aaneengebouwde woningen per blok. De woningen bestaan uit 3 bouwlagen (2 bouwlagen en een kap). De woningen hebben aan de achterzijde een lagere goot. Dit heeft een gunstig effect op de privacy en inkijk richting de omliggende woningen (geen volledige verdiepingshoogte aan de achterzijde). De gebouwen hebben een heldere opzet met een kapschuur als hoofdvorm.

De oriëntatie van de kavels volgt de perceelsgrenzen aan de noord- en zuidzijde. Hierdoor ontstaat een gerende werking dat zorgt voor openheid richting het landschap aan de zuid-west zijde van het gebied.



Impressie toekomstige woningen projectgebied

Aan de noordoost zijde van het projectgebied zijn twintig parkeerplaatsen gesitueerd. Hiermee kan worden voorzien in de parkeernorm. Alle parkeerplaatsen worden uitgevoerd met halfverharding. Dit zorgt voor minder hittestress op warme dagen, maar ook voor een vertraagde afvoer van hemelwater. Dit wordt namelijk deels geïnfiltreerd ter plaatse van de halfverharding. Tevens wordt door de initiatiefnemer een nieuwe bluswatervoorziening gerealiseerd.

In het plan zal ruim aandacht worden besteed aan natuurinclusief bouwen. Zo zullen er diverse nestkasten worden geplaatst voor zowel vogels als vleermuizen. In de groene hagen worden op diverse plekken faunapassages gerealiseerd. Deze zorgen ervoor dat dieren de tuinen in en uit kunnen.

Rondom de parkeerplaatsen en woningen worden groene hagen geplaatst. Op diverse plekken worden nieuwe bomen geplaatst. Waar mogelijk zullen bestaand groen en bomen worden behouden (zie Bijlage 9). Daarnaast is tussen de woningen een grote wadi aanwezig die zorgt voor de opvang en infiltratie van hemelwater.

3.2 Strijdigheidsgeldend omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het (tijdelijke deel van het) 'Omgevingsplan gemeente Doetinchem', met onderliggend het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Op basis van het Omgevingsplan is de locatie van het projectgebied bestemd als 'Cultuur en ontspanning'.

De gronden zijn volgens artikel 9 van het bestemmingsplan hoofdzakelijk bedoeld voor instellingen voor cultuur en ontspanning, met uitzondering van attractieparken, seksinrichtingen en casino's/speelautomatenhallen. Tevens is detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan, maar uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de voorgenoemde functie. Tot slot zijn bestaande bedrijfswoningen en groen- en nutsvoorzieningen toegestaan.

De bouwregels stellen tevens dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Tevens gelden er een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4m en 9m.

De nieuw te realiseren woningen zijn geen bedrijfswoningen en tevens niet bestaand. Hiermee ontstaat er een strijdigheid met het geldende omgevingsplan. Daarnaast zijn woningen geen instelling voor cultuur en ontspanning. Tevens zal er grotendeels buiten het bestaande bouwvlak worden gebouwd en zullen de goot- en bouwhoogte moeten worden verruimd om het initiatief mogelijk te maken. Om het initiatief mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Op 26 maart 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan de functiewijziging van een dansschool naar tien grondgebonden woningen. Gezien het plan niet in het geldende omgevingsplan past, dient een motivering te worden opgesteld welke aantoont dat het initiatief op de locatie passend is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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

- Bereikbaarheid voor hulpdiensten aantonen;
- Voldoen aan de woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036;
- Inrichtingsplan;
- Aandacht voor natuur;
- Aandacht voor participatie.

Het volledige principebesluit is bijgevoegd als Bijlage 3. Bovenstaande punten zijn nader uitgewerkt en worden nader toegelicht in deze motivering of worden nader toegelicht/bijgevoegd bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen bij de technische bouwactiviteit.

Aanpassing naar tien woningen

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Doetinchem aangegeven graag tien woningen te realiseren in plaats van acht. De gemeente heeft aangegeven hier tevens medewerking aan te willen verlenen. Hierbij zijn nog een tweetal opmerkingen meegegeven:

- Vanuit planologie wordt aangegeven dat er bij de uitwerking aandacht zal moeten zijn voor mogelijke spuitzones en voor trillinghinder van de spoorlijn.
- Vanuit groen wordt positief geadviseerd, alleen is de bomeninventarisatie een aandachtspunt.

Bovenstaande punten zijn nader uitgewerkt en worden nader toegelicht in deze motivering of worden nader toegelicht/bijgevoegd bij de aanvraag van de omgevingsvergunningen bij de technische bouwactiviteit.

3.4 Conclusie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Alles overwegende draagt de ontwikkeling bij aan een goede fysieke leefomgeving. Uit voorliggende onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het Besluit kwaliteit leefomgeving, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten blijkt dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving. Er zijn geen nadelige effecten te verwachten ten aanzien van de bestaande situatie in en in de omgeving van het plangebied.

Wel dient een belangenafweging te worden gemaakt in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, conform het Besluit kwaliteit leefomgeving met betrekking tot het aspect geluid. Dit aangezien de berekende geluidbelasting op de gevel van de nieuw te realiseren woning 57 dB bedraagt, wat boven de standaardwaarde ligt.

Daarnaast zullen regels over doelgroepenverordening en woningdifferentiatie (10 betaalbare koop categorie 2) worden opgenomen in het

Hoofdstuk4 Voorbereidingen participatie

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

4.1 Participatie omgeving

Op dinsdag 16 april 2024 is een participatieavond gehouden voor omwonenden van het projectgebied. Hierbij is gesproken over het plan. Het volledige participatieverslag is bijgevoegd als Bijlage 4. Er zijn tijdens de avond vier punten naar voren gebracht.

1. Zorgen over verkeersveiligheid Rijksweg/Kerkstraat. Afgezien van de ontwikkeling in het projectgebied hebben omwonenden zorgen over deze t-splitsing. Het is onduidelijk welke inrit gebruikt moet worden en op welke plek men veilig de doorgaande weg op kan rijden. Verder is het bij het oprijden van de doorgaande weg slecht te zien of er fietsers de inrit passeren. Omwonenden vragen zich af of de gemeente hier in de toekomst nog iets aan gaat veranderen. Initiatiefnemer zal de zorg voorleggen aan de gemeente.
2. Levensloopbestendige woningen. De leden van de Dorpsraad en Informatiepunt Wonen vragen zich af of de woningen ook geschikt zijn voor levensloopbestendig wonen. Levensloopbestendige woningen vragen echter over het algemeen wat meer ruimte op de begane grond en minder ruimte op de 1e verdieping en een kleine perceel. De verkaveling zoals nu is uitgewerkt is hier minder voor geschikt.
3. Recht van overpad. Aanwezigen attenderen erop dat op het pad behorende bij de woning aan de Rijksweg 294 wellicht een recht van overpad zit en vragen zich af of het pad als ontsluiting voor de toekomstige ontwikkeling zal worden gebruikt. Het pad maakt echter geen deel uit van het plan of de nieuwe ontsluiting. Wellicht zal moeten worden onderzocht of er mogelijkheden zijn om de inrit aan de noordzijde van het perceel te verbreden om een veiligere situatie te creëren.
4. Gestapelde woningbouw. Aanwezigen vragen zich af of er ook is gekeken naar gestapelde woningen met bijvoorbeeld een woning op de begane grond en een woning op de 1e verdieping. Hier is echter niet naar gekeken, gezien een kleinschalige opzet met tien grondgebonden woningen een beter passende invulling is voor de locatie.

In het kader van de zorgen over de verkeersveiligheid is een kleine aanpassing doorgevoerd: de inrit naar de nieuwe woningen wordt verbreed. Met de bewoners van Rijksweg 292 zijn afspraken gemaakt over de ruil van gronden. Zij krijgen aan de achterzijde van hun perceel een strook grond erbij, terwijl de initiatiefnemer een strook grond ontvangt ter hoogte van de inrit. Hierdoor kan een bredere inrit worden gerealiseerd.

Er zijn geen verdere punten naar voren gebracht die aanleiding geven om het plan aan te passen. Bovendien is het verschil tussen acht en tien woningen in het projectgebied niet zodanig groot dat hiervoor opnieuw een participatieavond gehouden hoeft te worden. De woningen worden nog steeds op dezelfde locatie geprojecteerd.

Hoofdstuk5 Beleid en regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Toetsing

Ten aanzien van dit project wordt er ingespeeld op de opgave van het bouwen van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen. Met de realisatie van het initiatief worden tien nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij de doelgroep doorstromers op de woningmarkt bedraagt.

Tevens wordt er, al zij het op micro-niveau, een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden/dorpen en regio's. Met het initiatief wordt een verouderd en leegstand pand gesaneerd, waardoor de uitstraling ter plaatse wordt verbeterd. De woningen die op de locatie worden gebouwd dragen bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Gaanderen en omgeving.

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

5.1.2 Beleid: Nationale woon- en bouwagenda

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

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

Toetsing

Met het plan is sprake van ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er worden per saldo negen woningen in het projectgebied gerealiseerd. De extra woningen dragen, zij het beperkt, bij aan de ambitie om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen.

5.1.3 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- 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, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke

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

Toetsing

Voor het plan zijn, anders dan de instructieregels die in deze motivering aan bod komen, geen specifieke instructieregels van toepassing. De mogelijke belemmeringen vanuit de instructieregels op het plan, worden in de verschillende milieu paragrafen in Hoofdstuk 6 afzonderlijk getoetst. Op basis van deze paragrafen wordt geconcludeerd dat de instructieregels geen belemmering op het plan vormen.

5.1.4 Conclusie rijksbeleid

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

5.2 Provinciaalbeleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Themakaarten

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

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

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

Uitvoering beleid

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

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;

- Beleidslijn windenergie.

Toetsing

Ten aanzien van dit project voorziet het initiatief in de sloop van een oude bedrijfswoning met aangebouwde dansschool en de realisatie van tien grondgebonden woningen. De nieuwe woningen worden duurzaam en gasloos uitgevoerd. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de energietransitie. Omdat de woningen doorstromers op de woningmarkt als doelgroep heeft, wordt er voldaan aan de vraag naar dit type woningen binnen de gemeente Doetinchem. De realisatie van de woningen draagt bij aan het verbeteren van de woon- en leefomgeving.

Het huidige pand is sterk verouderd. De sloop en realisatie van de woningen draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het projectgebied en sluit de ontwikkeling aan bij de provinciale Omgevingsvisie.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De meest actuele versie is van 25 april 2025. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

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

Ten aanzien van dit project zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'woonlocaties' en 'klimaatadaptatie' relevant, welke beide vallen onder onder het onderwerp 'Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking'. Hieronder volgt een nadere toelichting op deze onderwerpen.

Paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen', doorwerking regionale woonagenda (art. 5.64)

In de verordening wordt aangegeven dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen toe laat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

- de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
- Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Paragraaf 5.7.6 'Klimaatadaptatie', instructieregel klimaatadaptatie (art. 5.85)

De provinciale omgevingsverordening die op 2 januari 2024 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptatie (art. 5.85). Voor zover een motivering een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij de motivering een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing

Ten aanzien van dit project zijn dus de regels ten aanzien van woonlocaties en klimaatadaptatie relevant. Omdat er tien woningen worden gerealiseerd, dient te worden voldaan aan artikel 5.64. Het initiatief past binnen de regionale woonagenda, zoals verder toegelicht zal worden in paragraaf 5.3. Ten aanzien van artikel 5.85 wordt verwezen naar paragraaf 6.9.4.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de provinciale Omgevingsvisie en de regels op het gebied van 'woonlocaties' en 'klimaatadaptatie'. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

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

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Beleid: Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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



Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Bovenstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

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

Het projectgebied ligt in het landschapstype 'Stedenband Oude IJssel'. Dit is een verstedelijkte zone langs Oude IJssel, bestaande uit een kralensnoer van landelijke en stedelijke gebieden. Er is een sterke afwisseling tussen verschillende landelijke milieus door variatie in open en meer besloten gebieden, en in natuurlijke, agrarische en recreatieve gebieden. Er zijn scherpe overgangen tussen stedelijk en landelijk gebied.

Gezien het projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, zijn de uitgangspunten voor de gewenste landschappelijke ontwikkelingen niet van toepassing.

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

overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

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

Toetsing

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 gaat uit van krimp in de regio. Recenter onderzoek toont echter aan dat er wel een actuele vraag is naar meer woningen en dat er van krimp geen sprake meer is. Desalniettemin is dit beleidsstuk opgenomen, omdat deze onderdeel is van het geldende beleid.

De ontwikkeling past wel binnen de regionale structuurvisie. Zo is er in onderhavig plan sprake van een plan wat bijdraagt aan vitale kernen en het toevoegen van kwaliteit in de regio. Door het realiseren van doorstroomwoningen, is het voor deze doelgroep mogelijk zich in de Achterhoek te vestigen of te blijven wonen.

5.3.2 Beleid: Regionale woonagenda 2023- 2030

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

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

Toetsing

Dit initiatief sluit aan op deze agenda, omdat met voorliggend initiatief tien doorstroomwoningen worden gerealiseerd. Alle woningen zullen vallen onder de noemer 'Betaalbare koopwoningen categorie 2', met een prijs tot € 355.000,-.

Er is grote behoefte aan woningen in de regio. De ontwikkeling voorziet dan ook in deze behoefte. Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad binnen de regio Achterhoek en is daarmee in overeenstemming met de Regionale woonagenda Achterhoek.

5.3.3 Conclusie regionaal beleid

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

5.4 Beleid waterschap

5.4.1 Beleid: 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.

5.4.2 Beleid: Overig relevant beleid waterschap

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

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

1. Plan raakt geen wateraspecten: geen wateradvies van het waterschap nodig.
2. Korte procedure: het plan past binnen de uitgangspunten van het waterschap. De initiatiefnemer of gemeente ontvangt van het waterschap een standaardwaterparagraaf, en werkt de voor het plan relevante wateraspecten uit. De waterparagraaf wordt vervolgens door het waterschap van een

wateradvies voorzien.

3. Normale procedure: er zijn grote of meerdere wateraspecten van belang. De initiatiefnemer overlegt met het waterschap om tot maatwerk te komen. De initiatiefnemer brengt opties in beeld en onderbouwt keuzes m.b.t. de waterhuishouding.

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

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

Om te weten of er een waterschapsbelang wordt geraakt, wordt de digitale watertoets ingevuld. Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt verwezen naar paragraaf 6.9.4.

5.4.3 Regels: Waterschapsverordening

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

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

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

Toetsing

Het initiatief dient te voldoen aan de waterschapsverordening. Het initiatief raakt verder geen specifieke onderdelen van de verordening. Nadere toetsing is om die reden dan ook niet noodzakelijk.

5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt verwezen naar paragraaf 6.9.4.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Beleid: 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 in Doetinchem. Daarom benoemt de gemeente opgaven die hoge prioriteit hebben en waar als eerste mee aan de slag gegaan wordt.

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

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

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

Toetsing

Met de ontwikkeling wordt voorzien in de sloop van een oude bedrijfswoning en bedrijfspand, en de realisatie van tien woningen waarbij doorstromers op de woningmarkt de doelgroep zijn. Het woon- en leefklimaat van de omgeving wordt verbeterd, doordat de oude gebouwen worden gesloopt en het perceel in zijn geheel een kwaliteitsimpuls krijgt. De nieuw te bouwen woningen zorgen voor inbreiding en transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de bouw van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen in de gemeente Doetinchem.

5.5.2 Beleid: Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid'

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, noaberschap 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.

Overgangsperiode ontwikkelingen

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

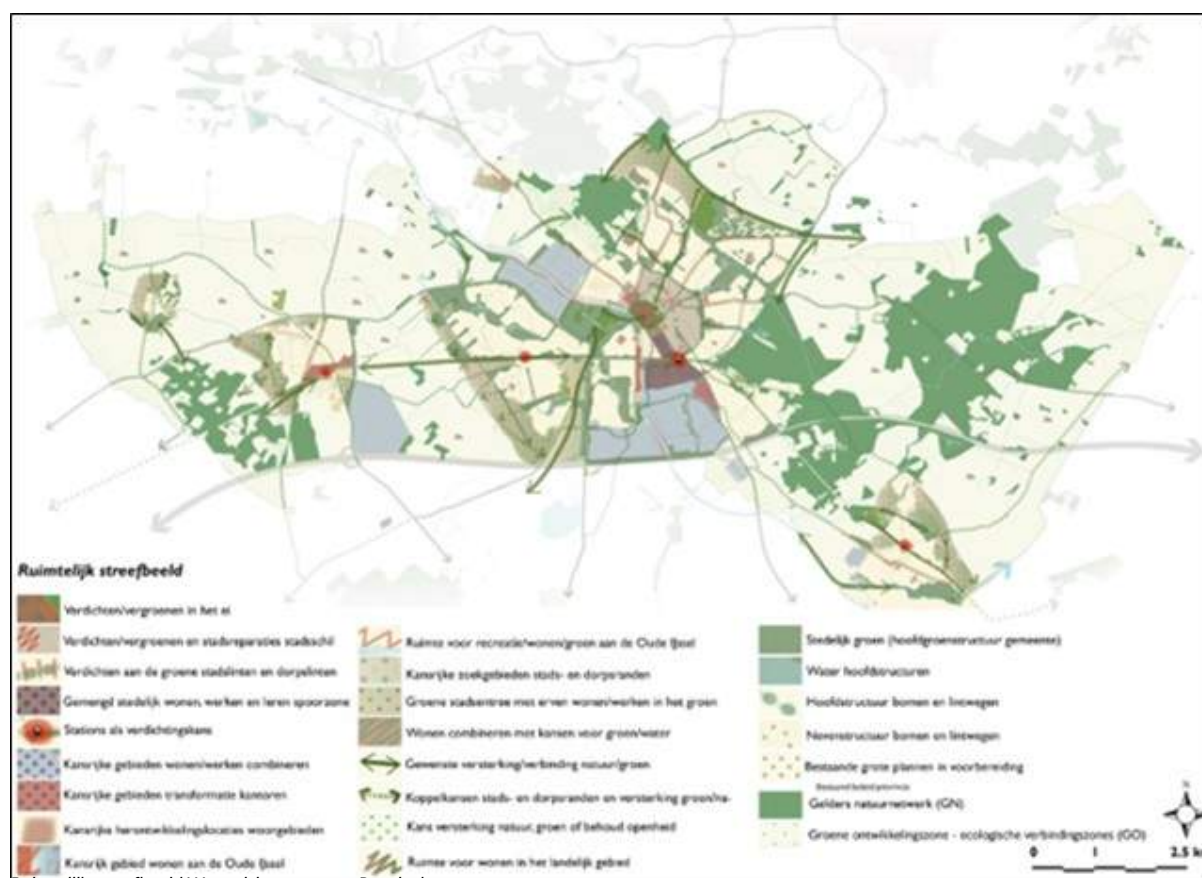
Het bovenstaande geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. We gaan in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, reeds gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.

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.



Ruimtelijk streefbeeld Woonvisie 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.

Toetsing

Het initiatief voldoet aan de woonvisie gemeente Doetinchem 2023 - 2036. Alle woningen zullen vallen onder de noemer 'Betaalbare koopwoningen categorie 2', met een prijs tot € 355.000,-. Omdat het gaat om een initiatief van minder dan 20 woningen, hoeft er niet te worden voldaan aan de onderverdeling van type woningen. Desalniettemin zorgt het initiatief voor betaalbare koopwoningen waarmee doorstromers op de woningmarkt een mogelijkheid krijgen een woning te kopen in Gaanderen.

Tevens worden de woningen binnen bestaand stedelijk milieu gerealiseerd, waarmee er sprake is van verdichting. Met de ontwikkeling wordt voorzien in de sloop van een oude bedrijfswoning en bedrijfspand, waarmee het projectgebied een kwaliteitsimpuls krijgt.

5.5.3 Regels: Doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023

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

Toetsing

Met voorliggende ontwikkeling wordt rekening gehouden met de doelgroepenverordening. In de regels van het omgevingsplan wordt opgenomen welk percentage van de nieuw te realiseren woningen moeten worden gerealiseerd als betaalbare koopwoningen (categorie 2) in de zin van de 'doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023' en voor welke doelgroep en voor welke termijn die woningen in stand moeten worden gehouden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de doelgroepenverordening.

5.5.4 Maatschappelijke behoefte

Dit initiatief sluit aan op de woonvisie Doetinchem 2023-2036, omdat met voorliggend initiatief tien doorstroomwoningen worden gerealiseerd. Alle woningen zullen vallen onder de noemer 'Betaalbare koopwoningen categorie 2', met een prijs tot € 355.000,-.

Er is grote behoefte aan woningen in de regio. De ontwikkeling voorziet dan ook in deze behoefte. Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad binnen gemeentegrenzen van de gemeente Doetinchem.

De woningen die op de locatie worden gebouwd dragen tevens bij aan de behoefte aan en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Gaanderen, Terborg en omgeving. Daarbij zorgen de woningen er ook voor dat de centrumfunctie van Doetinchem in de regio met de daarbij behorende voorzieningen kan worden behouden.

5.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Doetinchem. De uitwerking gemeentelijk beleid klimaatadaptatie staat in 6.9.4.

5.6 Omgevingswaarden

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

Hoofdstuk6 Omgevingsaspecten

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

6.1 Geluid

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

6.1.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

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

6.1.2 Onderzoek

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in april 2025 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van het onderzoek behandeld.

Selectie van geluidsbronnen

De nieuwe woningen staan nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de zones rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In de omgeving van de nieuwe woningen bevinden zich wegen en een spoorlijn. Gezoneerde bedrijventerreinen zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. De nieuwe woningen liggen buiten het geluidaandachtsgebied van de spoorlijn. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de spoorlijn echter wel meegenomen in het onderzoek. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk naar de geluidhinder afkomstig van de gemeentelijke wegen (Rijksweg en Kerkstraat) en de spoorlijn Winterswijk - Zevenaar - Arnhem.

Resultaten

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentewegen, bedraagt 57 dB. Bij de nieuwe woningen wordt de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl overschreden, echter er wordt wel voldaan aan de grenswaarde van 70 dB uit het Bkl.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de spoorlijn, bedraagt 47 dB. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB uit het Bkl.

Eindconclusie Bkl

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Bkl. De streefwaarde wordt echter niet gehaald. Omdat er geen geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn, moet beoordeeld worden of de optredende geluidbelastingen acceptabel zijn. De optredende cumulatieve geluidsbelastingen (LCUM) komen overeen met GES-score van matig. Daarmee zijn de cumulatieve geluidbelastingen acceptabel. De realisatie van de nieuwe woningen is daarmee mogelijk.

Eindconclusie Bbl

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Volgens artikel 4.102 van het Bbl bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De hoogste gezamenlijke geluidsbelasting bedraagt 57 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(57-33=)$ 24 dB worden bereikt. Echter door de hogere eisen voor de thermische isolatie voor nieuwe woningen is ook de geluidsisolatie van nieuwe woningen verbeterd. Bij nieuwe woningen is een gevelisolatie van 24 dB zonder extra geluidsisolatie goed mogelijk, wanneer er is gekozen voor goed geluidsgeïsoleerde ventilatievoorzieningen. Naar verwachting wordt de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woningen gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

6.1.3 Conclusie

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

Bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' (voormalige bouwvergunning) moet door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bbl wordt gehaald.

6.2 Luchtkwaliteit

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

6.2.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (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. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen. Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

6.2.2 Onderzoek

Het voorgenomen initiatief voorziet in de sloop van een oude bedrijfswoning met aangebouwde dansschool en de realisatie van tien woningen in het projectgebied. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

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

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

Het rekenpunt (09215668_15993896) dat het dichtst bij het projectgebied ligt kent de volgende gemeten waarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2022:

- NO₂: 14,9672 µg/m³
- PM₁₀: 17,1717 µg/m³
- PM_{2,5}: 9,4859 µg/m³

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

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Geur

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

6.3.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.3.2 Onderzoek

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt aan de Akkermansweg 10 te Gaanderen. Deze veehouderij heeft een vaste richtafstand van 100 meter. De afstand tussen de veehouderij en het projectgebied bedraagt circa 700 meter.

Het is niet noodzakelijk het aspect geur nader te onderzoeken. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

6.3.3 Conclusie

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

6.4 Bodemkwaliteit

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

6.4.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

6.4.2 Onderzoek

Door Montferland Milieu is in november 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. Hieronder worden kort de belangrijkste resultaten uit dit onderzoek besproken.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Onder de grindverharding zijn sporen baksteen, glas en kolengruis waargenomen.
- In de bovengrond van het zuidelijk deel van de locatie is een licht verhoogd gehalte aan koper, kwik en lood aangetoond.
- In de bovengrond, direct onder de grindverharding, van het noordelijk deel van de locatie is een licht verhoogd gehalte aan koper, lood, zink, PCB en PAK aangetoond.
- In de ondergrond en ter plaatse van de vml. ontluchtingspijp zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locaties geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen directe risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

6.4.3 Conclusie

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

6.5 Mobiliteit en parkeren

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

6.5.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.5.2 Onderzoek

Verkeer

De realisatie van de tien woningen in het projectgebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking.

In de voormalige situatie was er sprake van een dansstudio. Volgens de kengetallen van het CROW is het aantal verkeersbewegingen, uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom', maximaal 22,5 per 100 m² bvo per dag. Dit komt voor de huidige situatie, uitgaande van circa 400 m² bvo, neer op circa 90 verkeersbewegingen per dag.

In de toekomstige situatie is er sprake van tien woningen. Uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk', het gebiedstype 'rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen maximaal 7,5 per woning. Dit komt voor de toekomstige situatie, uitgaande van tien wooneenheden, neer op 75 verkeersbewegingen per dag.

Dit betekent dat met het initiatief het aantal verkeersbewegingen sterk afneemt. De woningen worden ontsloten op de Rijksweg. Dit is een doorgaande route door Gaanderen heen. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Volgens de 'Nota Parkeernormen 2024' van de gemeente Doetinchem is het benodigde aantal parkeerplaatsen maximaal 1,9 per woning. In de toekomstige situatie is er sprake van tien woningen. Volgens het beleid van de gemeente Doetinchem zijn er in totaal 19 parkeerplaatsen benodigd.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de behoefte te voldoen.

6.5.3 Conclusie

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

6.6 Omgevingsveiligheid

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

6.6.1 (Wettelijk) kader

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

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

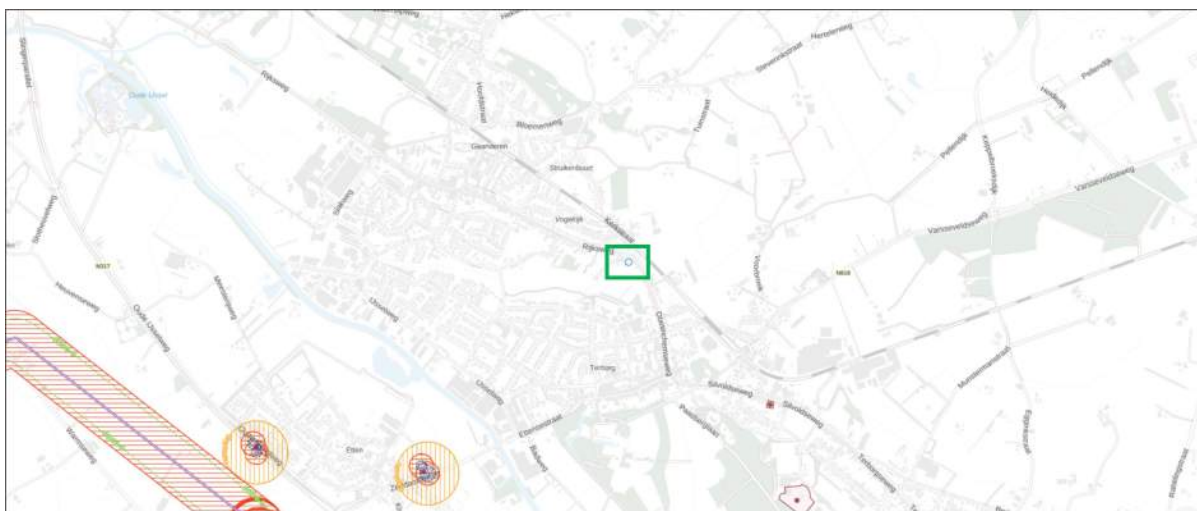
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet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

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

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

6.6.2 Onderzoek

Het voorgenomen initiatief voorziet in de realisatie van tien woningen. Deze woningen worden aangemerkt als 'kwetsbaar object'. Hiermee voorziet de ontwikkeling in nieuw kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de Risicokaart Nederland. De globale ligging van het projectgebied is hierop aangeduid met een groen vierkant.



Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR 10-6 risicocontour. Tevens is het projectgebied niet gelegen in een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied. Er is daarom geen (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Natuur

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

6.7.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.7.2 Onderzoek

Door BNL Advies is in mei 2024 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 7 bijgevoegd. De belangrijkste resultaten uit het onderzoek zijn in de navolgende alinea's samengevat.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Duitse 'Hetter-Millinger Bruch, mit Erweiterung', dat gelegen is op een afstand van circa 9 kilometer ten zuiden van het projectgebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het projectgebied. Op circa 15 kilometer van het projectgebied ligt het Nederlandse Natura 2000-gebied 'Rijntakken'.

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Door het gebruik van werktuigen kunnen er wel indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht.

Om deze reden is door Buro Ontwerp & Omgeving in april 2025 een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze berekening is bijgevoegd als Bijlage 8. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt in de gebruiksfase. Er is dus geen significante toename als gevolg van het initiatief. Er is ook voor de realisatiefase een AERIUS-berekening uitgevoerd. Ook in de realisatiefase blijkt dat er geen depositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar plaatsvindt.

Het projectgebied ligt op circa 790 meter afstand van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en circa 675 meter van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

Bomeninventarisatie

Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie toont welke bomen behouden blijven en welke bomen zullen worden verwijderd ten behoeve van het initiatief. De bomeninventarisatie is bijgevoegd als Bijlage 9.

Soortenbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het projectgebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden. Alle onderstaande soorten dienen nader onderzocht te worden.

- **Huismuis:** De bebouwing is beoordeeld op de aanwezigheid van huismussen. Tijdens het onderzoek waren er geen huismussen hoor- en zichtbaar aanwezig op of rond de woning. Het dak zelf is wel geschikt als nest- of rust- en verblijfplaats. Er is zijn ruimtes onder pannen en overstekken waar huismussen zich kunnen vestigen.
- **Gierzwaluw:** Voor gierzwaluwen is het projectgebied geschikt. Gierzwaluwen hebben de voorkeur voor lintbebouwing in dorpen en steden en maken vaak van dezelfde nestmogelijkheden gebruik als huismussen, nader onderzoek naar de gierzwaluw in de te slopen bebouwing wordt dan ook nodig geacht.
- **Vleermuizen:** De te slopen bebouwing is gezien het bureauonderzoek potentieel geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Te denken valt dan aan de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Nader onderzoek naar vleermuizen in de te slopen bebouwing wordt dan ook nodig geacht.

Nader onderzoek

Huismus en Gierzwaluw

Door Van der Molen Groenconsult is in augustus 2024 een nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus en gierzwaluw. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 10. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen huismussen of gierzwaluwen zich ophouden in het projectgebied. Daarnaast blijkt dat er geen nestlocaties zijn in het projectgebied. Een omgevingsvergunning vanuit de Omgevingswet, onderdeel soortbescherming, is voor deze soorten niet aan de orde.

Vleermuizen

Door Van der Molen Groenconsult is in april 2025 een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 11. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het projectgebied. Tevens gaat er geen foerageergebied verloren met de ontwikkeling. Een omgevingsvergunning vanuit de Omgevingswet, onderdeel soortbescherming, is voor deze soorten niet aan de orde.

6.7.3 Conclusie

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

6.8 Cultureel erfgoed

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

6.8.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.8.2 Onderzoek

Archeologie

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

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

Vanwege de archeologische bescherming ter plaatse van de locatie is door Hamaland advies een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 12. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek kort behandeld.

Bureauonderzoek

Het projectgebied is aan de noordzijde gelegen op een hoge rivierterras met dekzand. De archeologische overblijfselen kunnen in dit deel mogelijk bedekt zijn met deze laag stuifzand van vermoedelijk 50 cm of dikker. Dit heeft een positief effect op de conservering van eventuele archeologische resten. In dit noordelijke gedeelte van het projectgebied is in de jaren '50 van de vorige eeuw bebouwing gerealiseerd in de vorm van een dansschool. Deze is sinds de jaren '60 onveranderd gebleven en nog steeds zichtbaar in de huidige vorm van bebouwing. De bouwkundige tekeningen laten zien dat mogelijk vlakdekkend is gefundeerd tot een diepte van circa 80 cm-mv. Op circa 100 meter ten zuidwesten van het projectgebied zijn gefragmenteerde archeologische resten gevonden welke gezien kunnen worden als een aanwijzing voor mogelijke archeologische sites op de hoger gelegen rivierduinen. Deze hoger gelegen delen bevinden zich ten noordwesten van het projectgebied. De zuidzijde van het projectgebied bevindt zich op een iets lager gelegen rivierterrasvlakte. De nieuwbouwactiviteiten zullen

grotendeels plaatsvinden in dit deel van het projectgebied. Dit gebied heeft een lage archeologische verwachting voor nederzittingsresten maar een hoge verwachting voor watergerelateerde archeologische resten. Eveneens is het mogelijk dat op deze voorheen natte gebiedsdelen goed geconserveerde, kwalitatief hoogwaardige en vaak zeldzame archeologische resten (o.a. organisch materiaal) kunnen voor komen. Er is een mogelijke verstoring van de bodem tot een diepte van maximaal 30 tot 50 cm-mv door eerdere agrarische activiteiten in dit gebied. Dit resulteert in een hoge archeologische verwachting voor resten van het Neolithicum tot de Vroege Middeleeuwen. Hierbij speelt de mate van intactheid van de bodem een belangrijke rol. Er wordt dan ook geadviseerd om een verkennend booronderzoek uit te voeren om de veronderstelde bodemopbouw en de daarmee samenhangende archeologische verwachtingen te toetsen.

Booronderzoek

In het projectgebied is sprake van een bouwvoor van grijsbruin gevlekt fijn zand met puin en kiezels en in boring 1 en 2 onder de bouwvoor sprake van een subrecente ophoging van grijsbruin, bruingrijs en geelgrijs gevlekt fijn zand waarin baksteenpuin, betonpuin en kiezels aanwezig zijn. In boring 3 tot en met 5 ontbreekt deze ophooglaag. Onder de bouwvoor en onder de ophooglaag (boring 1 en 2) is een 30 tot 45 cm dikke akkerlaag aangetroffen van bruin gevlekt fijn zand. In alle boringen gaat deze akkerlaag scherp over in een menglaag (A/C-horizont) van sterk gevlekt geelbruin fijn zand met kiezels. De top van deze menglaag is aangetroffen op dieptes variërend van 65 cm-mv in boring 4 tot 90 cm-mv in boring 5. De basis van het bodemprofiel bestaat uit geel fijn sterk siltig dekzand waarvan de top is aangetroffen op dieptes variërend van 100 cm-mv in boring 2 en 115 cm-mv in boring 1 en boring 5. De overgangen tussen de afzonderlijke bodemlagen is scherp.

Karterend booronderzoek

De resultaten van de karterende boringen komen vrijwel overeen met de resultaten van het verkennend booronderzoek. In het plangebied is sprake van een subrecente bouwvoor van grijsbruin gevlekt fijn zand met puin en kiezels. Onder de bouwvoor is een akkerlaag aangetroffen van bruingrijs gevlekt fijn zand. Tijdens het uitzeven van de akkerlaag zijn meerdere archeologische indicatoren verzameld waaronder brokjes steenkool, zilverpapier, aardewerk, hoogovenslak van de DRU en betonpuin. De datering van het vondstmateriaal is 19e en 20e eeuw. Het fragment faience aardewerk in boring 7 dateert uit de tweede helft van de 18e eeuw, maar zal vermoedelijk pas in de 19e eeuw in de bodem zijn beland als bemestingskeramiek.

Selectieadvies

Op basis van de onderzoeksresultaten van zowel het verkennend als het karterend booronderzoek, de relatief jonge datering van de akkerlaag (19e en 20e eeuw) en de aanwezigheid van een verstoorde bodem onder de akkerlaag, acht Hamaland advies vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De kans op intacte archeologische vindplaatsen is nihil.

Cultuurhistorie

De bestaande bedrijfswoning en dansschool hebben geen specifieke cultuurhistorische waarde. Het voorgenomen initiatief heeft eveneens geen negatief effect op eventuele cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving. Om deze reden is verdere toetsing aan het aspect cultuurhistorie niet noodzakelijk.

6.8.3 Conclusie

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

6.9 Duurzaamheid

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

6.9.1 (Wettelijk) kader

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

Energietransitie

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

Circulariteit

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

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie 5.4).

6.9.2 Onderzoek energietransitie

De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd en met een (lucht)warmtepomp worden uitgerust. Deze warmtepomp zal zorgen voor het verwarmingssysteem. Daarnaast zullen op de woningen zonnepanelen worden geplaatst. Hiermee zijn de woningen klaar voor de energietransitie.

6.9.3 Onderzoek circulariteit

De woningen zullen traditioneel worden gebouwd met systeemvloeren. De dragende wanden zullen van kalkzandsteen worden gebouwd. Kalkzandsteen is een duurzaam materiaal dat wordt gemaakt van kalk, water en zand. Kalkzandsteen is in principe 100% recyclebaar, en heeft een zeer lage MKI- en MPG-score. Tot slot wordt een prefab kapconstructie toegepast.

6.9.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water

In Nederland krijgen we steeds vaker te maken met zware buien, langdurige droogte en extreme hitte. Dat betekent ook dat we anders moeten gaan bouwen. De Maatlat klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen en inrichten eruitziet. Deze maatlat geeft uitvoering aan het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Ten aanzien van artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening is, op basis van de klimaatatlas gemeente Doetinchem, in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het projectgebied als gevolg van klimaatverandering.

- **Wateroverlast.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het projectgebied geen tot weinig plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Vooral aan de randen van het projectgebied kan wat plasvorming ontstaan.
- **Hittestress.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het projectgebied warmer zal zijn op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie. De geplande nieuwbouwwoningen zijn goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Tevens bevindt het projectgebied zich tegen de rand van agrarisch gebied, waar geen sprake is van hittestress.
- **Droogte.** De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het projectgebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het projectgebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige, deels onbebouwde situatie ook zo is. Het projectgebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het projectgebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- **Overstroming.** De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen watergangen in nabijheid van het projectgebied liggen. Mocht ergens de dijk van de IJssel of de Rijn bezwijken, dan vormt overstroming een klein risico voor het projectgebied. Er zal dan tussen de 20 en 50 cm water in het projectgebied staan. Bij nieuwbouw zal rekening moeten worden gehouden met hogere drempelhoogten, en elektriciteitsaansluitingen moeten hoger worden gerealiseerd. De kans op overstroming is klein. Gezien de geringe kans hierop zijn verdere maatregelen niet noodzakelijk.

Quickscan water en digitale watertoets

Voor het initiatief is door Buro Ontwerp & Omgeving een quickscan water uitgevoerd. Deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 13. Hieronder worden de conclusies van dit onderzoek besproken.

- De bodem van onderhavig projectgebied bestaat uit matig fijn en matig siltig zand, waarbij de bovengrond zwak tot matig humeus is;
- De humeuze bovengrond wordt niet geschikt geacht voor infiltratie van hemelwater, de ondergrond is naar verwachting wel geschikt voor de infiltratie van hemelwater;
- Ter plaatse van de voorgenomen wadi bedraagt de doorlatendheid van de bodem circa 3 m/dag, en is hiermee voldoende voor een succesvolle infiltratie van hemelwater;
- Het maaiveld van het projectgebied varieert tussen de circa 14,2 m en 14,9 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het projectgebied wordt ingeschat op circa 13,2 m +NAP (tussen de 1,0 en 1,7 m-mv);
- Op basis van het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel dient er binnen het projectgebied maximaal circa 148 m³ water (tijdelijk) geborgen en geïnfiltreerd te worden;

- Hiervan dient circa 21 m³ geborgen te worden op het eigen (particuliere) terrein, gebaseerd op het beleid van de gemeente Doetinchem;
- Berging en infiltratie van hemelwater vindt plaats in infiltratiekratten (particuliere percelen en parkeerplaatsen), een IT riool onder de inrit en het verlagen van de centrale groenstrook;
- In de toekomstige situatie dient rekening gehouden te worden met een geringemtoename van DWA (droog-weerafvoer). De piekbelasting bedraagt naar inschatting circa 0,05 m³/uur.

Realisatie waterberging

Bij deze ontwikkeling zal de waterberging gerealiseerd worden middels:

1. infiltratiekratjes op de particuliere percelen;
2. het verlaagd aanleggen van de groenstrook;
3. infiltratiekratjes onder de parkeerplaatsen;
4. een IT riool onder de oprit.

De dynamische berging wordt vastgesteld middels de wet van Darcy, waarbij het debiet van de leegloop bepaald wordt door de doorlatendheid van de bodem te vermenigvuldigen met het infiltrerend oppervlak en het verhang. Het verhang bedraagt voor zowel de IT riolering als de kratjes 1, de dynamische berging wordt dus bepaald door de doorlatendheid te vermenigvuldigen met het infiltrerend oppervlak. De exacte berekeningen per voorziening staan in paragraaf 5.5 van de quickscan water.

Onderstaande tabel toont zowel de statische als de dynamische bergingscapaciteit van de voorzieningen.

Voorziening	Uitgangspunten	Statische berging (m ³)	Dynamische berging (m ³ ; 12 uur)	totaal	Berging nodig (WRIJ)
Groenstrook	Verlaging 10 cm	3	n.b.	3	
IT riolering, incl. putten	Diameter 400 mm, lengte 40 meter	7	38	45	
Kratjes particulier	Wandoppervlak 80 m ²	30	36	66	
Kratjes parkeren	Wandoppervlak 50 m ²	35	22	57	
Totaal		75	96	174	148

Uit de tabel blijkt dat de statische en dynamische bergingscapaciteit van de voorzieningen circa 171 m³ bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de bergingseis die is opgesteld door het waterschap (148 m³).

Aanbevelingen

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het projectgebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

In overleg met de gemeente Doetinchem dient te worden bepaald op welke wijze het vuilwater aangesloten kan worden op riolering onder de Rijksweg.

Het hemelwatersysteem dient in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt te worden, waarbij met name de aansluiting van de systemen onderling aandacht vereist. Omdat de gemeente de inrit en parkeerplaatsen aan de voorzijde over zal nemen, zal er nog afstemming plaats moeten vinden over het onderhoud van de IT riolering en het krattensysteem onder de parkeerplaatsen.

Aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling is het hoogteverschil binnen het projectgebied. Aanbevolen wordt om het vloerpeil van de woningen minimaal 20 cm hoger te realiseren dan de aangrenzende

verhardingen. Hiermee wordt voorkomen dat water de woning binnenstroomt bij heftige buien.

Digitale watertoets

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in februari 2024 een digitale watertoets ingevuld. Deze is als Bijlage 14 bijgevoegd. Via de Digitale Watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het initiatief in het projectgebied relevant zijn. Ten aanzien van het wateradvies geldt dat de normale procedure doorlopen dient te worden. De verharding in het projectgebied neemt toe met circa 360 m². Het hemelwater dient in de toekomstige situatie te worden geïnfiltreerd binnen het projectgebied.

In april 2024 heeft het waterschap aangegeven verder geen opmerkingen op het plan of de quickscan water te hebben. Gezien er met het nieuwe plan sprake is van een kleinere toevoeging van de verharding ten opzichte van het plan dat in februari 2024 is ingediend, is het niet noodzakelijk opnieuw de digitale watertoets te doorlopen.

6.9.5 Conclusie

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

6.10 Trillingshinder

6.10.1 Algemeen

In Nederland bestaat tot op heden geen wet voor het voorkomen van hinder door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (dan wel art. 4.2 Omgevingswet), waarin de zorg voor een goede ruimtelijke ordening (dan wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) is voorgeschreven.

6.10.2 Toetsing

De beoogde woningen worden binnen 100 meter van de spoorlijn Winterswijk - Zevenaar - Arnhem gerealiseerd. Om die reden is door We-Boost in mei 2025 een quickscan trillingshinderonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 15 bijgevoegd.

Uit de quickscan volgt dat de trillingen voldoen aan het beoordelingskader. Door de grote afstand tot het spoor, de lichte treinen en de lage rijsnelheid (treinen stoppen op nabijgelegen station Gaanderen) is sprake van relatief lage trillingen. Er is geen nader onderzoek of maatregelen nodig. Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat t.a.v. trillingen, en daarom ook van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 Ow).

6.10.3 Conclusie

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

6.11 M.e.r.-beoordeling

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

6.11.1 (Wettelijk) kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

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

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

6.11.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een plan-m.e.r.-(beoordeling) uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 16 bijgevoegd.

6.11.3 Conclusie

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

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

6.12.1 (Wettelijk) kader

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4). Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

6.12.2 Onderzoek

In voorliggend plan worden tien nieuwe woningen gerealiseerd, en één bestaande woning gesloopt. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het projectgebied dus toe met negen woningen. De ontwikkeling wordt dus niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Daarnaast is de ontwikkeling goed passend binnen de omgeving. De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door de aanwezigheid van woningen. Daarnaast past het initiatief binnen de gestelde kaders van het regionaal en gemeentelijk woonbeleid.

6.12.3 Conclusie

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

6.13 Milieubelastende activiteiten

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

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

6.13.1 (Wettelijk) kader

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

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

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van

rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee 'milieubelastende activiteiten' worden bedoeld.

6.13.2 Onderzoek intern

Het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief richt zich voornamelijk op de functie wonen binnen een omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Daarbij worden kleinschalige bedrijfsfuncties toegestaan door het toestaan van bedrijven/beroepen aan huis. Dit is echter tevens passend binnen de functie wonen en een omgeving waar de functie wonen de boventoon voert. Deze activiteiten zullen bovendien niet tot nauwelijks milieubelastend zijn.

6.13.3 Onderzoek extern

Het naastgelegen perceel (Rijksweg 282) heeft de bestemming 'Gemengd - 2'. Specifiek voor deze locatie gelden de volgende regels:

- detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- horeca in de vorm van een dagzaak, restaurant en/of snackbar/cafetaria, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1';
- dienstverlening;
- bestaande woningen;
- groen- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

Er is detailhandel en horeca toegestaan op het aangrenzende perceel, wat betekent dat hier een bedrijf tot en met categorie 2 gevestigd mag worden. Volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. Aangezien het projectgebied en de directe omgeving als gemengd gebied kunnen worden aangemerkt, mag deze afstand met één stap worden verlaagd. Daardoor geldt een aangepaste richtafstand van 10 meter tot het naastgelegen perceel.

De nieuwbouwwoningen worden op circa 8,6 meter van de perceelsgrens gerealiseerd. De aangrenzende zijde van het naastgelegen perceel wordt momenteel gebruikt als woonhuis en tuin, en niet voor bedrijfsmatige activiteiten die mogelijk hinder zouden kunnen veroorzaken. Het gebouw waarin de bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, bevindt zich op circa 26,5 meter afstand van de nieuw te bouwen woningen. In de toekomstige situatie is daarom geen sprake van mogelijke hinder vanaf het perceel aan de Rijksweg 282.

6.13.4 Conclusie

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

6.14 Gezondheid

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

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

6.14.1 (Wettelijk) kader

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

6.14.2 Onderzoek intern

Gelet op de aard en schaal van het initiatief zullen er geen overige aspecten worden geraakt die rondom het thema gezondheid belangrijk zijn. Gelet op de overige omgevingsaspecten is er sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

6.14.3 Onderzoek extern

Aan de zuidwestzijde van het projectgebied zijn agrarische gronden gelegen. De direct aan het projectgebied grenzende percelen worden, op basis van gegevens van Boer & Bunder, niet aangewend voor de teelt van gewassen, bloementeelt of fruitteelt. De gronden in de omgeving die wel zijn aangemerkt voor agrarisch gebruik, zijn aangeduid als 'blijvend grasland'. Op deze gronden vindt, naar algemene maatstaven, nauwelijks tot geen toepassing van gewasbeschermingsmiddelen plaats. Voorts dient reeds in de huidige situatie rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van gevoelige functies binnen een straal van 50 meter rondom de betreffende agrarische percelen. Gelet hierop wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen een afstand van 50 meter tot de beoogde woningbouwlocatie als niet aannemelijk geacht. Derhalve wordt aanvullend onderzoek naar mogelijke effecten van gewasbeschermingsmiddelen niet noodzakelijk geacht.

6.14.4 Conclusie

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

Hoofdstuk7 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

Onderhavig plan raakt geen beperkingsgebieden. Nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

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

8.1.2 Kostenverhaal

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

8.1.3 Nadeelcompensatie

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie

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

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

