

**Onderbouwing wijziging omgevingsplan
Amphionpark**
Gemeente Doetinchem

Definitief – 17 april 2025

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Leeswijzer	7
2.	Beschrijving huidige situatie	8
3.	Voorgenomen ontwikkeling	9
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in?.....	9
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan.....	11
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid	13
3.4	Conclusie.....	13
4.	Voorbereiding en participatie.....	14
4.1	Participatie omgeving.....	14
5.	Beleid en regelgeving	15
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	15
5.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)	15
5.1.2	Beleid: Nationale Woon- en Bouwagenda	16
5.1.3	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)	16
5.1.4	Conclusie rijksbeleid.....	17
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	17
5.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	17
5.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland	18
5.2.3	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels	19
5.3	Regionaal beleid	19
5.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012.....	19
5.3.2	Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.....	21
5.4	Beleid waterschap	22
5.4.1	Waterschapsverordening.....	22
5.4.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027	22
5.4.3	Overig relevant beleid waterschap	23
5.4.4	Conclusie beleid waterschap	24
5.5	Gemeentelijk beleid.....	24
5.5.1	Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek	24
5.5.2	Woonvisie Doetinchem 2023-2036	25
5.5.3	Doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023	28
5.5.4	Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020.....	28
5.5.5	Inspiratiebundel Omgevingskwaliteit Doetinchem	29
5.5.6	Doetinchem Natuurlijk Duurzaam	29
5.5.7	Duurzame energieopwekking in Doetinchem.....	30
5.5.8	Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem	31
5.5.9	Bomenverordening gemeente Doetinchem 2024	32
5.5.10	Groenstructuurplan Doetinchem 2017	32
5.5.11	Mobiliteitsplan, parkeervisie en parkeernota.....	33
5.5.12	Relevante programma's.....	35
5.5.13	Maatschappelijke behoefte	35
5.5.14	Conclusie gemeentelijk beleid	35
5.6	Omgevingswaarden	35
6.	Omgevingsaspecten	36
6.1	Geluid.....	36
6.1.1	(Wettelijk) kader	36
6.1.2	Onderzoek	37
6.1.3	Conclusie.....	37

6.2	Luchtkwaliteit.....	37
6.2.1	(Wettelijk) kader	37
6.2.2	Onderzoek	38
6.2.3	Conclusie	38
6.3	Geur	38
6.3.1	(Wettelijk) kader	39
6.3.2	Onderzoek	39
6.3.3	Conclusie	39
6.4	Trillingen.....	39
6.4.1	(Wettelijk) kader	39
6.4.2	Onderzoek	40
	Conclusie	40
6.5	Bodemkwaliteit.....	40
6.5.1	(Wettelijk) kader	40
6.5.2	Onderzoek	40
6.6	Mobiliteit en parkeren	42
6.6.1	(Wettelijk) kader	42
6.6.2	Onderzoek	42
6.6.3	Conclusie	43
6.7	Omgevingsveiligheid	43
6.7.1	(Wettelijk) kader	43
6.7.2	Onderzoek	44
6.7.3	Conclusie	45
6.8	Natuur	45
6.8.1	(Wettelijk) kader	46
6.8.2	Onderzoek	46
6.8.3	Conclusie	48
6.9	Cultureel erfgoed.....	48
6.9.1	(Wettelijk) kader	48
6.9.2	Onderzoek	49
6.9.3	Conclusie	50
6.10	Duurzaamheid.....	50
6.10.1	(Wettelijk) kader	50
6.10.2	Onderzoek energietransitie & circulariteit.....	50
6.10.3	Onderzoek klimaatadaptatie en water	51
6.11	M.e.r.-beoordeling.....	52
6.11.1	(Wettelijk) kader	52
6.11.2	Onderzoek	52
6.11.3	Conclusie	53
6.12	Ladder voor duurzame verstedelijking	53
6.12.1	(Wettelijk) kader	53
6.12.2	Onderzoek	53
6.12.3	Conclusie	55
6.13	Milieubelastende activiteiten.....	55
6.13.1	(Wettelijk) kader	56
6.13.2	Onderzoek	56
6.13.3	Conclusie	56
6.14	Gezondheid	57
6.14.1	(Wettelijk) kader	57
6.14.2	Onderzoek	57
6.14.3	Conclusie	58
7.	Beperkingengebieden	59
8.	Uitvoerbaarheid	60

8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	60
8.1.1	Financieel economische haalbaarheid.....	60
8.1.2	Kostenverhaal.....	60
8.1.3	Nadeelcompensatie.....	60
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
8.2.1	Participatie.....	61

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Binnen de gemeente Doetinchem neemt de vraag naar woningen toe. Om aan deze vraag te kunnen voldoen, is het noodzakelijk om nieuwe woningen te ontwikkelen. De gemeente Doetinchem wil een deel van deze woningen in en rondom het centrumgebied van Doetinchem realiseren. Een van deze locaties is het Amphionpark.

Ter hoogte van het Amphionpark waren voorheen al plannen om woningbouw mogelijk te maken, maar deze plannen zijn destijds niet gerealiseerd. In het plangebied is nu het Amphionpark en een verharde parkeerplaats gesitueerd.

Gezien de toegenomen vraag naar nieuwe woningen is besloten om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. In dit gebied worden zeven bouwblokken gebouwd die voorzien in maximaal 130 woningen, waarvan 115 appartementen en 15 grondgebonden woningen.

Het voorliggende plan is niet mogelijk op basis van het Omgevingsplan gemeente Doetinchem en daarom is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Een van de belangrijke uitgangspunten is het onderbouwen waarom het plan voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (hierna: ETFAL). Dit document voorziet in die onderbouwing.

1.2 Projectgebied

Het plangebied ligt in Doetinchem ten noorden van het centrumgebied, in de buurt 'De Veentjes'. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde omringd door woonwijken. Ten zuiden ligt het centrumgebied, waar diverse functies gesitueerd zijn. Het projectgebied ligt ten noorden van het Schouwburgplein en ten zuiden van de Nieuweweg. In figuur 1.1 en 1.2 zijn de indicatieve begrenzing en globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (bron: pdok)



Figuur 1.2 Indicatieve ligging plangebied (bron: pdok)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de onderbouwing van de gewenste omgevingsplanwijziging. 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. Hoofdstuk 4 beschrijft de voorbereiding en participatie omtrent deze ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 6 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In de laatste hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het Amphionpark in de buurt 'De Veentjes'. Het Amphionpark beschikt over een speeltuin met diverse speeltoestellen. Naast de speeltuin bestaat het park uit een groot plein met een fontein en diverse bankjes die dienen als ontmoetingsplek. De randen van het park zijn overwegend omzoomd met groen.

Aangrenzend aan het park, ten noordoosten ervan, ligt momenteel braakliggende grond bestaande uit gras en enkele lage struiken. Een deel van deze gronden heeft de bestemming 'Wonen' en beschikt over een bouwvlak. Achter deze bestemming ligt een deel gronden die bestemd zijn met 'Tuin'. In het oosten van het plangebied, gelegen aan de Amphionstraat, is een verharde parkeerplaats gelegen en deze gronden zijn ook bestemd met de bestemming 'Verkeer'.



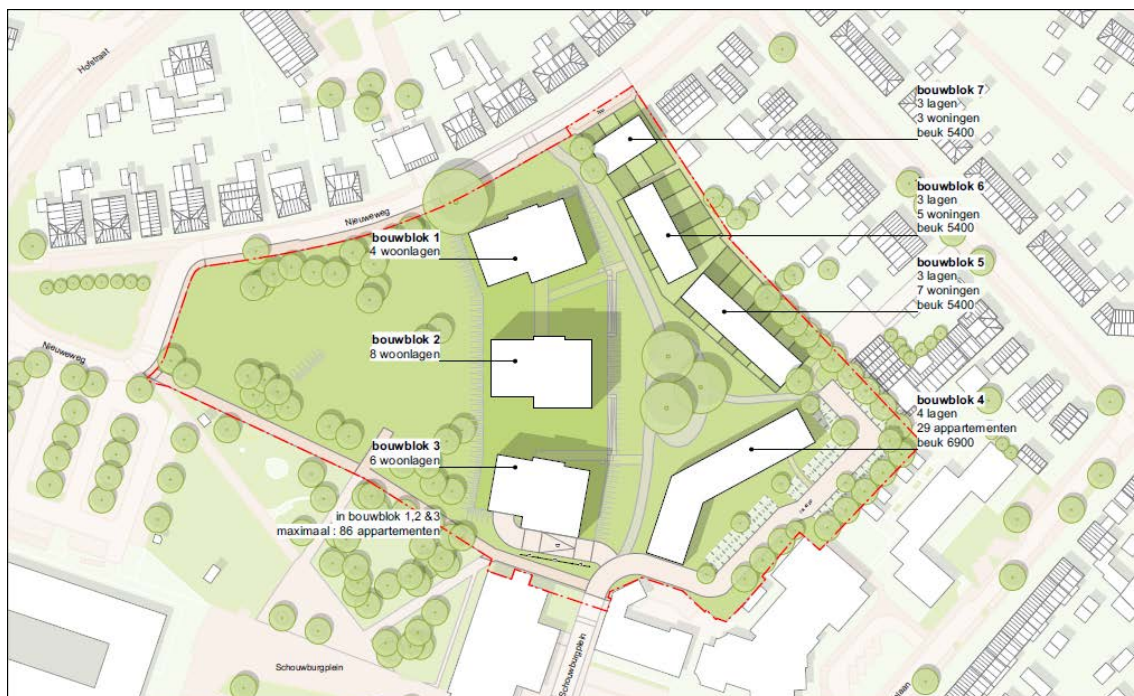
Figuur 2.1. Vogelvluchtaanzicht bestaande situatie d.d. 29 mei 2023 (bron: Streetsmart Cyclomedia).

3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Wat houdt de ontwikkeling in?

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van het Amphionpark en de verharde parkeerplaatsen herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. De bestaande oppervlakteverharding en de parkeerplaatsen worden allemaal verwijderd. Bovendien wordt een deel van het groen verwijderd. Hiervoor in de plaats komen de toekomstige woningen in een nieuw in te richten parkachtige omgeving.

In figuur 2.1 is de situatietekening weergegeven (een versie met hogere resolutie is opgenomen als bijlage 1).



Figuur 2.1. Toekomstige situatie.

Programma

Het programma bestaat uit maximaal 130 woningen, waarvan 115 appartementen en 15 grondgebonden woningen. Het programma is verdeeld over de 7 bouwblokken. Er worden verschillende woningtypen gerealiseerd. De beoogde verdeling is als volgt:

Type woning	Categorie	Aantal
Appartement	Sociale huur	29
Appartement	Koop	86
Grondgebonden woningen	Koop	15
Totaal		130

De volgende (afgeronde) procentuele opdeling van de woningbouwcategorieën wordt voorzien met voorliggend plan:

- 22% sociale huur
- 9% betaalbare koop categorie 1
- 32% betaalbare koop categorie 2
- 36% dure koop

Stedenbouwkundige toelichting

In één stedenbouwkundige beweging, aangezet door de bestaande bebouwing aan het Schouwburgplein, wordt door middel van drie appartementencomplexen (bloknummers 1 t/m 3 zoals te zien is in figuur 2.1) een duidelijke parkwand aan het Amphionpark gemaakt. Door de appartementencomplexen verschillende hoogten mee te geven, respectievelijk vier, acht en zes bouwlagen, maakt de parkwand een natuurlijke verbinding tussen de kleinschaligheid en het dorpsse van de Nieuweweg en het stedelijke karakter aan Schouwburgplein/Amphionstraat. Via de open ruimte tussen de drie appartementencomplexen stroomt het park door in de meer besloten groene binnenhof. Aan deze open tussenruimten liggen de hoofdentrees van deze (koop)appartementencomplexen. De westzijde van de appartementencomplexen kijkt uit over het park, de oostzijde op de binnenhof.

Aan de oostzijde van de groene hof liggen de grondgebonden koopwoningen (bloknummers 5 t/m 7, in 3 bouwlagen), die de onduidelijke achterkanten en rafelranden van de Nieuweweg en Paul Krugerlaan helder afsluiten. De voordeuren liggen aan de hof en aan de Nieuweweg.

Aan de zuidzijde sluit een langgerekt en geknikt appartementengebouw in vier bouwlagen (bloknummer 4, sociale huur) vervolgens de achterzijde van de zorggebouwen aan de Steinlaan af. De hoofdentree van deze appartementen ligt aan de groene binnenhof aan de zuid-oostzijde.

Het parkeren voor de appartementen vindt uit het zicht plaats in de half verdiepte parkeerkelder onder deze gebouwen, ontsloten vanaf het Schouwburgplein. Het parkeren voor de grondgebonden woningen en het geknikte appartementenblok vindt plaats op maaiveld achter dit blok, ontsloten aan de zuidzijde van het plan, via het Schouwburgplein. Voor een zeer beperkt gedeelte wordt er voor enkele grondgebonden woningen geparkeerd aan de Nieuweweg.

Alle woonblokken samen, met in totaal maximaal 130 woningen, vormen een eigzinnig nieuw buurtje en een nieuw stuk stad met een binnenstedelijk en tegelijkertijd ook groen karakter. Er wordt een diverse, rijke mix aan woningtypen gerealiseerd in verschillende categorieën. Een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige inpassing volgt in het BKP.

Landschappelijke toelichting

Uitgangspunt voor het ontwerp is wonen in het park, het groen staat centraal en neemt ook de centrale plek in het plan in. De appartementencomplexen staan in het Amphionpark, de grondgebonden woningen en het geknikte appartementencomplex staan aan het park, in de binnenhof. Een nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing volgt in het BKP.

Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt vanaf het Schouwburgplein en de Amphionstraat voor gemotoriseerd verkeer ontsloten. In het plangebied zelf wordt daarnaast meerdere paden aangelegd. Deze paden zijn autoluw en zijn primair bedoeld voor fietsers en voetgangers.

Evenemententerrein

Momenteel is het toegestaan om evenementen te organiseren in een deel van het plangebied. Met voorliggend plan komt deze mogelijkheid te vervallen.

3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Het omgevingsplan gemeente Doetinchem bevat regels in het tijdelijk deel. De regels voor de onderhavige locatie zijn opgenomen in de volgende onderdelen (artikel 22.1 Omgevingswet):

- De besluiten genoemd in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet, waaronder een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en tevens de volgende verordeningen:
 1. een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
 2. een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
 3. een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening;
- De kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
- De Bruidsschat.

Hierna wordt kort ingegaan op deze onderdelen uit het omgevingsplan die van belang zijn voor het voorliggende initiatief en wordt ingegaan op de strijdigheden die ontstaan met het omgevingsplan.

Vastgestelde plannen

Op basis van de geldende planologische regeling, het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Doetinchem waarvan het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' onderdeel uitmaakt, geldt ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen', 'Gemengd - 4', 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Archeologische verwachting 3', 'Waarde - Archeologische verwachting 4', 'Overige zone - evenemententerrein 7' en 'Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten'. Hieronder worden de bestemmingen toegelicht.

Groen

Binnen de bestemmingen 'Groen' zijn structurele groenvoorzieningen, extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeten spelen, fiets- en wandelpaden en verharding (geen parkeervoorzieningen), waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstobjecten en bestaande inritten en geluidwerende voorzieningen en straatmeubilair en speeltoestellen toegestaan. Bovendien mag alleen bouwwerken en voorzieningen gerealiseerd passend bij de bestemming.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, erven en nutsvoorzieningen.

Verkeer

Deze gronden zijn verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting; waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair en speeltoestellen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en kunstobjecten. Bovendien mag alleen bouwwerken en voorzieningen gerealiseerd passend bij de bestemming.

Wonen

Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en de bouwaanduiding 'Vrijstaand'. De maximale toegestane bouwhoogte is 10 meter met een goothoogte van 6 meter. Volgens het stedenbouwkundig plan ligt de toekomstige bebouwing echter buiten dit bouwvlak.

Gemengd – 4

Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd 4' met een bouwvlak. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, instellingen voor cultuur en ontspanning, groen- en nutsvoorzieningen en voor bestaande woningen.

Waarde – Archeologie

Voor behoud, versterking, bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem gelden aanvullende regels voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m. De aanvrager dient dan een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Waarde - Archeologische verwachting 3

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de bodem gelden aanvullende regels als een bouwwerk of bouwwerk geen gebouw zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Waarde - Archeologische verwachting 4

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de bodem gelden aanvullende regels als een bouwwerk of bouwwerk geen gebouw zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Overige zone – evenemententerrein 7

Ter plaatse van deze aanduiding gelden specifieke regels voor het houden van evenementen. Voor de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 7' gelden specifieke geluidsnormen, zoals opgenomen in artikel 58.7 sub d.

Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

Het is niet toegestaan om nieuwe risicobronnen te realiseren of bestaande risicobronnen uit te breiden. De voorgestelde ontwikkeling maakt geen nieuwe risicobronnen mogelijk.

Het bouwen van woningen en het realiseren van parkeerplaatsen is in strijd met de geldende regels. Om de ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken, is een nieuw planologisch kader nodig. In paragraaf 3.3 Medewerking opheffen strijdigheid wordt beschreven hoe deze ontwikkeling juridisch-planologisch wordt geregeld.

Daarnaast gelden in het plangebied meerdere paraplubestemmingsplannen. De regels hiervan zijn echter opgenomen in het bestemmingsplan 'Stedelijke gebied – 2021'. Vanwege deze reden wordt niet nader ingegaan op de paraplubestemmingsplannen.

3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

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

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

3.4 Conclusie

In deze paragraaf wordt een algehele conclusie getrokken waarin gemotiveerd wordt dat gezien de nut/noodzaak, rekening houdend met het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij komen alle betrokken belangen aan bod.

Om deze beoordeling te kunnen maken, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving (die betrekking hebben op de voorgenomen activiteit) nader onderzocht en afgewogen, zoals beschreven in hoofdstukken 5 en 6.

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

4. Voorbereiding en participatie

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

4.1 Participatie omgeving

Eerste bijeenkomst

Voor de eerste bijeenkomst zijn omwonenden via een brief uitgenodigd om deel te nemen aan een digitale sessie (vanwege de Covid-19-beperkingen). Tijdens deze bijeenkomst is het stedenbouwkundig kader voor circa 150 woningen gepresenteerd. Omwonenden kregen de gelegenheid om feedback te geven op het plan en zich aan te melden voor de klankbordgroep.

Aandachtspunten en wensen uit de eerste sessie

Tijdens de eerste sessie hebben participanten de volgende zorgen en wensen geuit:

- Het voorkomen van verkeersoverlast in het bestaande woongebied.
- Het onwenselijk vinden van een doorsteek van het voetpad vanuit het plangebied naar de Paul Krugerlaan.
- De behoefte aan een oplossing voor parkeerproblematiek van huidige bewoners nabij de binnenstad (niet direct plan gerelateerd).
- Zorgen over slagschaduw door de plaatsing van appartementen naast grondgebonden woningen.

Aanpassingen naar aanleiding van de eerste sessie

Op basis van de opgehaalde input zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in het plan:

- **Ontsluiting:** De toegang tot het gebied is verplaatst van de Nieuweweg naar de Amphionstraat, zodat gebruik wordt gemaakt van de bestaande infrastructuur.
- **Voetpad:** De geplande doorsteek naar de Paul Krugerlaan is vervallen.
- **Parkeren:** Een parkeerpilot is gestart om de parkeermogelijkheden in de buurt te verbeteren voor huidige bewoners. Bij succes wordt deze pilot breder uitgerold.
- **Bebouwing:** De vorm en massa van de bebouwing langs de Nieuweweg sluiten beter aan op de bestaande belendingen.
- **Schaduwstudie:** Een uitgevoerde schaduwstudie toont aan dat de slagschaduwwerking minimaal is.
- **Aantal woningen:** Het aantal geplande woningen is teruggebracht van 150 naar maximaal 130.

Naast de aanpassingen aan het plan is de klankbordgroep actief gebleven om mee te denken over de (her)inrichting van het park.

Vervolgtraject

Met de start van de procedure voor het omgevingsplan wordt een inloopavond georganiseerd voor alle betrokkenen en geïnteresseerden.

5. Beleid en regelgeving

5.1 Rijksbeleid en Rijksregels

5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Toetsing aan beleid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet planologisch toestaan van maximaal 130 woningen in het stedelijk gebied van Doetinchem. In de meeste stedelijke regio's is een grote behoefte aan nieuwe woningen binnen de bestaande stadsgrenzen en dit geldt ook voor Doetinchem. De beoogde ontwikkeling voorziet in de woningbehoefte binnen stedelijke gebied door nieuwe woningen te realiseren met bijbehorende voorzieningen.

Het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is het realiseren van een klimaatadaptieve woningbouwontwikkelingen. In paragraaf 6.10 is getoetst in hoeverre het plan klimaatadaptief is. Daaruit is gebleken dat voorliggende ontwikkeling geen overlast ervaart van de gevolgen van klimaatverandering. Hierbij draagt de ontwikkeling bij aan 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' op lokaal niveau.

5.1.2 Beleid: Nationale Woon- en Bouwagenda

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

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

Toetsing aan het beleid

Voor voorliggende ontwikkeling geldt dat de planvorming al plaatsvond voor de vaststelling van de nationale Woon- en Bouwagenda. Het plan maakt het planologisch mogelijk om maximaal 130 woningen te realiseren in het Amphionpark in Doetinchem. Dit draagt bij aan de opgave om de komende jaren nieuwe woningen te realiseren in Nederland. De ontwikkeling draagt bij aan de uitgangspunten van de Nationale Woon- en bouwagenda.

5.1.3 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

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

veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, (§ 5.1.7 Bkl);

- Het gebruik van bouwwerken, waaronder aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7a Bkl)
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

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

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

5.1.4 Conclusie rijksbeleid

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

5.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

5.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Themakaarten

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

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;

- natuur- en landschapsbeleid.

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

Uitvoering beleid

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

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

Toetsing aan beleid

De themakaarten zijn geraadpleegd. Met uitzondering van de themakaart ruimtelijk beleid, zijn er geen aspecten die betrekking hebben op het plangebied. Voor de themakaart ruimtelijk beleid geldt dat het plangebied is gelegen in een 'windenergie aandachtsgebied'. Voorliggende ontwikkeling maakt echter geen windenergiemogelijk en derhalve is nadere toetsing niet noodzakelijk.

Naast de themakaarten zijn andere uitgangspunten die benoemd zijn in de visie wel relevant. In onderstaande paragraaf wordt nader ingegaan op meerdere duurzame aspecten. Vervolgens wordt ingegaan op het aspect woon- en leefklimaat.

Passend woonaanbod

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

Aardgasloos, klimaatneutraal en circulair bouwen

Het plan wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving, en de woningen worden gebouwd volgens de huidige normen voor energetische waarden, zoals beschreven in paragraaf 6.13 Duurzaamheid.

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

Het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland.

5.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

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

Toetsing aan de provinciale verordening

Ten aanzien van dit project zijn de volgende instructieregels relevant:

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

Daarnaast zijn de regels in paragraaf 5.7.1. Woonlocaties en recreatiewoningen relevant. Specifiek geldt voor deze ontwikkeling artikel 5.62 t/m 5.64. Hieraan wordt getoetst in paragraaf 5.3.1 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

Voor de ontwikkeling zijn artikelen 5.84 en 5.85 relevant. Dit zijn instructieregels met betrekking tot klimaatadaptatie. Aan deze regels worden getoetst in paragraaf 6.10 duurzaamheid.

5.2.3 Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels

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

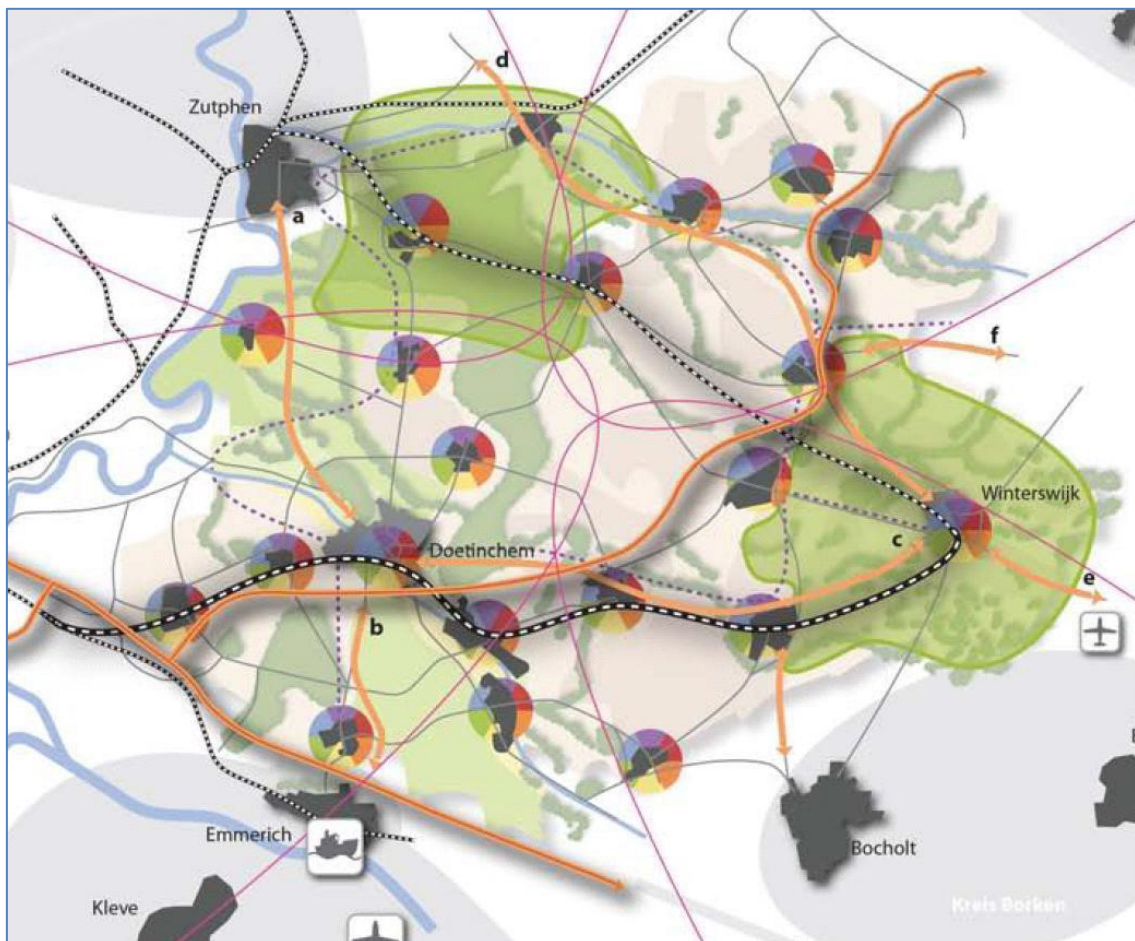
5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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



Figuur 5.1 Visiekaart Achterhoek

Huidige kwaliteit als basis voor de toekomst

Bovenstaande kaart geeft de regionale structuren en kwaliteiten weer.

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

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

Dorpenlandschap: Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld,

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

Het plan maakt geen nieuwe voorzieningen mogelijk, maar woningen. Derhalve is nadere toetsing niet noodzakelijk.

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

Toetsing aan het beleid

Het project is gelegen in stedelijk gebied en niet in een aangewezen landschapszone. Dit thema is daarom niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Op basis van deze visie worden geen maatregelen getroffen in of nabij het plangebied op het gebied van infrastructuur. Derhalve is dit thema niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Het plan maakt geen nieuwe voorzieningen mogelijk, maar woningen. Derhalve is nadere toetsing niet noodzakelijk.

Daarnaast heeft geen van de overige speerpunten een relatie met het planvoornemen.

5.3.2 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmaliijnen 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

In december 2021 heeft het college principe medewerking verleend aan de woningbouwontwikkeling Amphionpark. Vervolgens is de Raad hier in 2022 over geïnformeerd. De planvorming en afspraken over het gewenste woningbouwprogramma zijn ruim voor het vaststellen van de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 gestart. Op het moment van principe medewerking vanuit het college van B&W en de planvorming waren de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025' en de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' van kracht. In het op

dat moment geldende beleid was aantoonbare behoefte aan de woningbouwplannen een kader. En daarbij het beperken van nieuwbouw van woningtypen waar een overschot aan is of dreigt. Daarnaast moesten deze kaders leiden tot nieuw lokaal woningbouwbeleid. In de gemeente Doetinchem is dit de 'Woningbouwstrategie 2019' geworden. Via deze strategie werd gestuurd op minimaal 20% sociale huur en/of goedkope koop binnen de woningbouwontwikkeling. De woningbouwontwikkeling Amphionpark (met onder andere 22% sociale huur) sluit aan bij het regionale beleid dat op dat moment van kracht was.

5.4 Beleid waterschap

5.4.1 Waterschapsverordening

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

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

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

In paragraaf 6.10 Duurzaamheid wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante regels van de Waterschapsverordening van het waterschap Rijn en IJssel.

5.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

- Klimaatrobuust gebied

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

- Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor

waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- **Circulaire Economie en Energietransitie**

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

- **Gezonde leefomgeving**

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

Toetsing aan het beleid

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

5.4.3 Overig relevant beleid waterschap

Weging van het waterbelang.

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

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

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

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

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

Toetsing aan het beleid

De toelichting van het huidige en toekomstige watersysteem ter plaatse wordt beschreven in paragraaf 6.10 Duurzaamheid.

5.4.4 Conclusie beleid waterschap

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven het wijzigingsbesluit binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap Rijn en IJssel. Voor de uitwerking/resultaten van de watertoets wordt verwezen naar 6.10.3.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek

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

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

Het gaat om de volgende opgaven:

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

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

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

Voor de beoogde ontwikkeling is met name het thema wonen van belang.

Wonen

De ambitie is om te groeien naar 70.000 inwoners tot 2036. Om dit te bereiken zijn er zo'n 6.300 nieuwe woningen nodig. Deze woningen kunnen op verschillende grotere en kleinere locaties hun plek vinden. De ambitie is om zo veel mogelijk te bouwen binnen de grenzen van de bebouwde omgeving (inbreiding) en benutten kansen om bijvoorbeeld kantoorpanden om te bouwen tot appartementen (transformatie). De gemeente geeft aan voor wie er woningen nodig zijn en op welke plek. Daarmee vergroten ze de aantrekkingskracht voor jonge gezinnen, kunnen ze starters van een eerste (koop)woning voorzien en kunnen senioren doorstromen naar een levensloopbestendige woning. Natuurlijk gaat het niet alleen om nieuwe woningen.

Toetsing aan beleid

Met de ontwikkeling worden maximaal 130 woningen planologisch mogelijk gemaakt en deze ontwikkeling draagt bij aan de woningopgave van de 6.300 woningen. Deze woningen worden gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied waardoor er sprake is van inbreiding. Dit sluit aan bij de wens om eerst inbreidingslocaties te benutten. Bovendien wordt een gevarieerd programma gerealiseerd met zowel koopwoningen als huurwoningen. De grondgebonden woningen zijn koopwoningen en de appartementen is een mix van koop en huur in verschillende prijsklasse. Hierdoor kunnen zowel starters de mogelijkheid krijgen om een woning aan te schaffen, maar ook senioren kunnen doorstromen.

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek.

5.5.2 Woonvisie Doetinchem 2023-2036

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

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

1. Groeien in kwaliteit.

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

2. Kwalitatief goed wonen.

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

3. Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat.

Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

- 28% sociale huur tot € 900,07, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 260.000;
- 8% middenhuur tot € 1.184,82 eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 295.000;
- 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 295.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.184,82;
- 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 370.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.184,82);
- 33% dure koopwoningen (boven € 370.000) of dure huur (boven € 1.184,82).

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.

4. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

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

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. De gemeente wil 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."

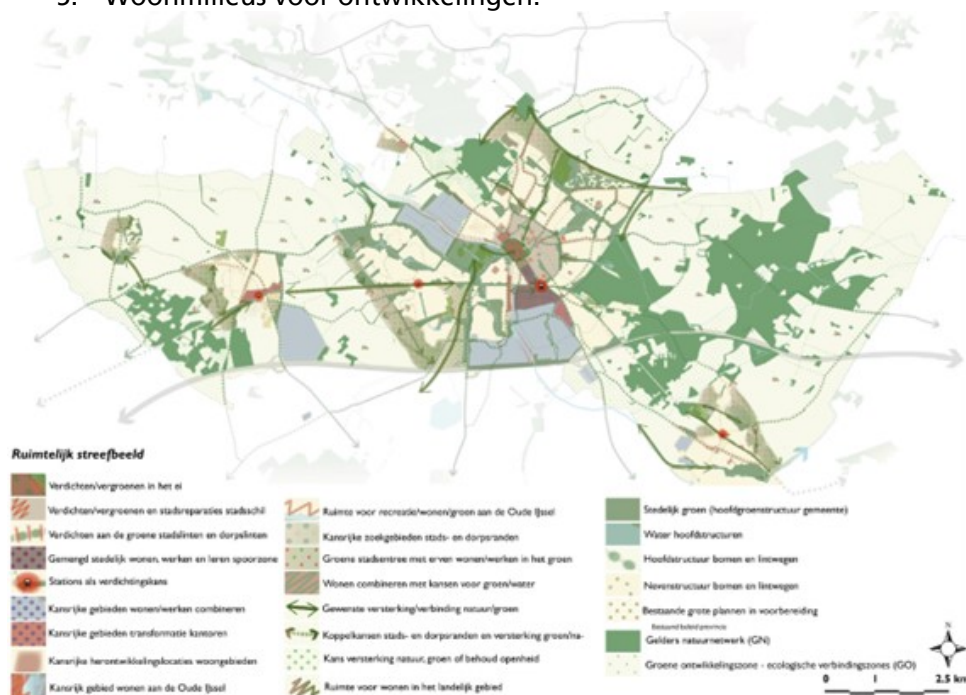
Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen

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.



Figuur 5.2 Ruimtelijk streefbeeld.

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

Toetsing aan het beleid

In december 2021 heeft het college principe medewerking verleend aan de woningbouwontwikkeling Amphionpark. Vervolgens is de Raad hier in 2022 over geïnformeerd. Voor voorliggende ontwikkeling geldt dat planvorming al plaatsvond voorafgaand aan de vaststelling van de woonvisie. Tot april 2023 was de 'Woningbouwstrategie 2019' van kracht. Dit was de lokale uitwerking van het op dat moment geldende regionale woonbeleid. Via deze 'Woningbouwstrategie 2019' werd gestuurd op minimaal 20% sociale huur en/of goedkope koop binnen de woningbouwontwikkeling. Met 22% sociale huur voldoet dit plan aan de op dat moment geldende woningbouwstrategie.

Verder geldt dat de woningen worden gerealiseerd in binnenstedelijk gebied waardoor sprake is van inbreiding. Dit sluit aan bij de wens om primair in te zetten op binnenstedelijke transformatie en inbreiding.

Een ander uitgangspunt is het inzetten op aantrekkelijke woningen en woonmilieus. De toekomstige woningen zijn ruim opgezet gepositioneerd in een groene omgeving. Dit draagt bij aan het verhogen van een aantrekkelijk woonmilieu.

Daarnaast wordt bij de ontsluiting van het plangebied de bestaande wegenstructuur doorgetrokken. Hetzelfde geldt voor de groenstructuur: het plangebied wordt groen ingericht en dit is passend bij de groene omgeving.

Hierdoor draagt de woningbouw zo veel mogelijk bij de bestaande mobiliteits- en groenstructuren.

In hoofdstuk 6.15 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt getoetst in hoeverre het woningprogramma voldoet aan de marktvraag, zoals beschreven in deze woonvisie.

5.5.3 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. Met voorliggende ontwikkeling wordt rekening gehouden met de doelgroepenverordening.

Toetsing

In de regels van het omgevingsplan wordt opgenomen welk percentage van de nieuw te realiseren woningen moeten worden gerealiseerd als sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en dure koopwoningen in de zin van de doelgroepenverordening betaalbare woningen Doetinchem 2023. En voor welke doelgroep en voor welke termijn die woningen in stand gehouden moeten worden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de doelgroepenverordening.

Voor voorliggende ontwikkeling geldt dat planvorming al plaatsvond voorafgaand aan de vaststelling van de doelgroepenverordening. Tot april 2023 was de 'Woningbouwstrategie 2019' van kracht. Via deze strategie werd gestuurd op minimaal 20% sociale huur en/of goedkope koop binnen de woningbouwontwikkeling. Met 22% sociale huur voldoet dit plan aan de op dat moment geldende woningbouwstrategie. Dit percentage wordt geborgd in de regels van het omgevingsplan.

5.5.4 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

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

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

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

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

Toetsing aan het beleid

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

5.5.5 Inspiratiebundel Omgevingskwaliteit Doetinchem

Het plangebied ligt niet in een welstandszone volgens de welstandsnota van de gemeente Doetinchem. Derhalve wordt nader ingegaan om de inspiratiebundel omgevingskwaliteit.

De gemeente Doetinchem heeft een inspiratiebundel Omgevingskwaliteit Doetinchem. In deze bundel staan voorbeelden hoe initiatiefnemers in hun planvoornemen rekening kunnen houden met de volgende thema's:

1. Woonmilieus
2. Klimaatadaptatie
3. Biodiversiteit en natuurinclusief bouwen
4. Circulariteit
5. Energie
6. Mobiliteit
7. Leefbaarheid

Toetsing aan het beleid

Voor voorliggende ontwikkeling wordt een BKP opgesteld. Met het opstellen van het BKP wordt rekening gehouden met de uitgangspunten die benoemd zijn in de inspiratiebundel.

5.5.6 Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

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

Met het koersdocument legt de gemeente de focus voornamelijk op het terrein van energie. Op dit terrein kan de gemeente grote 'winsten' behalen. Doetinchem wil, samen met de andere Achterhoekse gemeenten, in 2030 energieneutraal zijn. Dit doet de

gemeente door zowel energie te besparen als schone energie op te wekken. De gemeente ziet het als taak om deze energietransitie te faciliteren en te stimuleren. Daarbij wil de gemeente het goede voorbeeld geven en de te banen wegen vrijmaken. Wat betreft de energiebesparing richten de gemeente zich voornamelijk op de bestaande woningvoorraad en het bedrijfsleven. De gemeente informeert en zorgt voor subsidieregelingen of leningen. Wat betreft energieopwekking zijn zon, biomassa en ook wind kansrijke duurzame energiebronnen. In theorie kan elk gebouw voorzien in zijn eigen duurzame energieopwekking. Daar waar dit niet mogelijk is bieden collectieve duurzame energievoorzieningen het alternatief.

Toetsing aan het beleid

De nieuw te bouwen woningen worden, conform geldende wet- en regelgeving, aardgasloos gerealiseerd. Omdat het gaat om een gasloze wijk, zullen de daken ruim voorzien zijn van zonnepanelen. De zonnepanelen zullen op een zo goed mogelijke manier geïntegreerd worden met de bebouwing. Als alternatief voor de verwarming worden naar verwachting individuele oplossingen toegepast c.q. wordt op voorhand geen collectieve voorziening aangelegd.

5.5.7 Duurzame energieopwekking in Doetinchem

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad het beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem vastgesteld. Met dit beleidskader is helder hoe de gemeente initiatieven voor duurzame energieopwekking in behandeling wil nemen. Het biedt inwoners de mogelijkheid om mee te doen en mee te beslissen bij projecten voor duurzame energieopwekking in hun buurt. Daarnaast geeft het initiatiefnemers een handelingsperspectief waarmee zij projecten voor duurzame energieopwekking tot ontwikkeling kunnen brengen in Doetinchem.

De doelstelling van het beleidskader is drieledig:

1. Het beleidskader heeft als doel ruimte te bieden voor duurzame energieopwekkingsinitiatieven. Tot de vaststelling van het beleidskader werden initiatieven voor energieopwekking welke afwijken van het bestemmingsplan, door gebrek aan beleid, niet in behandeling genomen. Het beleidskader heeft hier verandering in gebracht. Door het beleidskader is de gemeente in staat om initiatieven te 'toetsen' op hun inpasbaarheid binnen Doetinchem.
2. De ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied waarborgen en waar mogelijk versterken. Bronnen voor duurzame energieopwekking nemen ruimte in beslag. Afhankelijk van de beschikbare ruimte, het soort bron en de ruimtelijke impact die het heeft, is de benodigde ruimte en impact van het initiatief kleiner of groter. Met het beleidskader worden richtlijnen gegeven voor 'inpassing' van initiatieven met een grote ruimtelijke impact.
3. Ten derde is het doel dat grootschalige initiatieven met een zo groot mogelijke maatschappelijke betrokkenheid tot stand komen. Initiatiefnemers voor ontwikkeling van bronnen van duurzame energieopwekking beogen over het algemeen een zo groot mogelijk rendement. Deze rendementen keren over het algemeen niet terug in het gebied. De omgeving van zo'n project ervaart daardoor vaak alleen de lasten (als visuele hinder, geluidhinder, enz.) en niet de lusten. Met het beleidskader wordt juist lokaal initiatief en eigenaarschap gestimuleerd. Daarnaast wordt beoogd dat initiatiefnemers van buiten de gemeente aangezet worden tot het betrekken van omwonenden in het totale proces van idee tot exploitatie. Dit alles om de betrokkenheid te vergroten en de omgeving mee te laten profiteren van de voordelen die ook ontstaan.

In het beleidskader staan richtlijnen en randvoorwaarden, waar en onder welke voorwaarden de duurzame energiebronnen in de gemeente tot stand mogen komen. De drie belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Alle bronnen en vormen van duurzame energieopwekking zijn nodig.
- Initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking worden samen met de omgeving en belanghebbenden vormgegeven.
- Initiatieven voor grootschalige duurzame energieopwekking worden landschappelijk ingepast.

Toetsing aan het beleid

Grootschalige initiatieven gericht op de opwek van duurzame energie wordt niet mogelijk gemaakt met voorliggend wijziging omgevingsplan. Het plan is daarom niet in strijd met het beleidskader 'Duurzame energieopwekking Doetinchem'.

5.5.8 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

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

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

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

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

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

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

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

De onderstaande opgaven hebben de hoogste prioriteit gekregen.



Figuur 5.3 opgaven per gebied.

Toetsing aan het beleid

Risico's als gevolg van klimaatverandering en klimaatadaptatieve maatregelen in het plangebied nemen toe door de extra oppervlakteverharding. Op basis van de Klimateffectenatlas van Doetinchem is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen als gevolg van klimaatverandering. Dit is beschreven in 6.10 duurzaamheid.

5.5.9 Bomenverordening gemeente Doetinchem 2024

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

Toetsing aan het beleid

Met de beoogde ontwikkeling zullen enkele bomen geveld worden. Voordat deze werkzaamheden van start gaan, wordt alvorens een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vellen van de houtopstanden in het plangebied. Dit is pas aan de orde zodra de bouwwerkzaamheden van start gaan en is niet relevant voor de functiewijziging.

De waardevolle boom aan de Nieuweweg is als zodanig waardevol bevonden dat deze behouden en beschermd moet blijven in dit plan. De Bomenverordening 2024 biedt hiervoor voldoende zekerheid voor.

5.5.10 Groenstructuurplan Doetinchem 2017

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

3. vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groenen bomenstructuren;
4. verwoorden groene ambities en uitwerken naar concrete projecten en acties;
5. handvatten bieden voor afwegingen bij ruimtelijke claims, afstoten en verkoop van het openbaar groen;

functioneren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening; - mede richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud

Toetsing aan het beleid

Het plangebied ligt aangrenzend aan de verbinding groenstructuur en het plangebied ligt deels in de nevenstructuur groen. Met de ontwikkeling wordt een deel van de bebouwing aangelegd in de nevenstructuur groen. Om dit te compenseren wordt het plangebied groener ingericht.

5.5.11 Mobiliteitsplan, parkeervisie en parkeernota

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

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

Visiedeel

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

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

Er zijn vier hoofdambities beschreven:

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

Uitvoeringsprogramma mobiliteitsplan

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

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

Parkeervisie

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

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

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

Toetsing aan beleid

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

Daarnaast is in het plangebied voldoende rekening gehouden met fietsparkeren, zodat toekomstige bewoners hun fiets kunnen stallen zonder dat dit leidt tot (visuele)overlast. Met de ontwikkeling komen meerdere bestaande parkeerplaatsen te vervallen. Ter compensatie van de parkeerplaatsen die vervallen, is in de grondexploitatie een afkoopsom opgenomen. Deze afkoopsom is bedoeld om het parkeercompensatiefonds te vullen, waarmee elders nieuwe parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

5.5.12 Relevante programma's

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

De gemeente Doetinchem heeft op het moment nog geen programma's vastgesteld.

5.5.13 Maatschappelijke behoefte

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid. De ontwikkeling voorziet in het planologisch toestaan om maximaal 130 woningen te realiseren in stedelijk gebied. Daarbij wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma dat aansluit bij de woningbehoefte zoals beschreven is in het gemeentelijke beleid.

5.5.14 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5.6 Omgevingswaarden

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

6. Omgevingsaspecten

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

6.1 Geluid

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

6.1.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden.

Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

6.1.2 Onderzoek

In de nabije omgeving zijn geen bedrijfsmatige activiteiten gelegen die zorgen voor geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige woningen. In de nabijheid van het plangebied is ook geen industrie en spoorweg gelegen. Spoorlawaai en industrielawaai kan daarom worden uitgesloten.

Hinder afkomstig van wegverkeerslawaai kan echter niet worden uitgesloten door de aanwezigheid van de omliggende wegen. Voor dit aspect is daarom een akoestisch onderzoek verricht en dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Het akoestisch onderzoek toont aan dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 53 Lden bedraagt als gevolg van de aanwezigheid van de gemeentewegen. Aan de standaardwaarde van de betreffende geluidbronsort wordt voldaan. In de toekomstige woningen is er sprake van een aanvaardbaar leefklimaat.

6.1.3 Conclusie

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

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. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

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

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

6.2.2 Onderzoek

Voor het aspect is bovendien de luchtkwaliteit ter plaatse beoordeeld. Hiervoor de Actuele luchtkwaliteitsindex (LKI) geraadpleegd van de Atlas Leefomgeving. De luchtkwaliteit ter hoogte van het projectgebied is beoordeeld als 'goed'.

Met de beoogde ontwikkeling worden maximaal 130 woningen gebouwd. Dit blijft onder de grenswaarden zoals beschreven in artikel 5.54 Bkl. Het plan draagt niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Geur

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

6.3.1 (Wettelijk) kader

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

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

6.3.2 Onderzoek

Met de ontwikkeling worden woningen mogelijk gemaakt en dit zijn geurgevoelige gebouwen. In de nabije omgeving zijn geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig die geur emitteren. Het is daarom uitgesloten dat de woningen geurhinder ondervinden van nabije activiteiten.

Bovendien zorgt de nieuwe ontwikkeling niet voor geuremissie waardoor geurhinder op de nabije omgeving is uitgesloten.

6.3.3 Conclusie

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

6.4 Trillingen

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

6.4.1 (Wettelijk) kader

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

6.4.2 Onderzoek

In de nabije omgeving zijn geen activiteiten gesitueerd die trillingen veroorzaken. Het plangebied is bovendien op ruime afstand gesitueerd vanaf het spoor waardoor trillinghinder afkomstig van het spoor is uitgesloten. Bovendien voorziet de ontwikkeling in woningbouw en dit is geen activiteit die trillingen veroorzaakt.

Conclusie

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

6.5 Bodemkwaliteit

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

6.5.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

6.5.2 Onderzoek

De geplande ontwikkeling maakt de realisatie van woningen mogelijk, wat volgens het Bkl valt onder een 'bodemgevoelig gebouw'. Daarom moet worden aangetoond dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor het beoogde gebruik.

Voor de beoogde ontwikkeling is daarom een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem verricht, zie bijlage 3. Naar aanleiding van het vooronderzoek is daarna een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek verricht, zie bijlage 4.

Resultaten milieuhygiënisch vooronderzoek

Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat er binnen de planlocaties verdachte deellocaties (A t/m I) zijn aan te merken. Er is onvoldoende informatie beschikbaar over de bodemkwaliteit op deze locaties. De onderzoeksresultaten geven derhalve aanleiding voor verder verkennend bodemonderzoek en/of verkennend onderzoek asbest in bodem en/of puin.

Verder wordt opgemerkt dat ter plaatse van de bekende restverontreinigingen met perchloorethyleen in de (onder)grond en het diepere grondwater sprake is van diverse gebruiksbependingen ten aanzien van graafwerkzaamheden, grondwateronttrekkingen en mogelijke humane risico's bij een gebruikswijziging van infrastructuur naar wonen (uitdampingsonderzoek noodzakelijk).

Resultaten verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek

Voor het onderzoek is het plangebied opgedeeld in deellocatie A t/m J. Uit onderzoek blijkt dat op deellocatie A (trottoir en berm Nieuweweg) restverontreiniging van tetrachlooretheen met Per (>I) is vastgesteld, die horizontaal en verticaal nog niet is afgebakend. Naar verwachting is er ook onder de aangrenzende Nieuweweg sprake van verhoogde gehalten. Hoewel hier geen werkzaamheden gepland staan, wordt bij toekomstige activiteiten nader bodemonderzoek hiernaar geadviseerd.

Op deellocatie H is in de grond geen restverontreiniging met VOCl aangetoond. Elders op de onderzoekslocatie zijn maximaal (licht) verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en/of PCB vastgesteld, soms met industriegrondkwaliteit. In het grondwater zijn plaatselijk (licht) verhoogde concentraties aan zware metalen, VOCl en/of xylenen aangetoond, maar zonder overschrijding van signaleringsparameters.

Volgens het omgevingsplan van Doetinchem voldoet de bodemkwaliteit voor de deelgebieden B-J, met uitzondering van de restverontreiniging langs/onder de Nieuweweg (deelgebied A), aan de eisen voor bodemgevoelige bouwwerken. Voor de voorgenomen nieuwbouw zijn er geen belemmeringen.

Asbest

Tijdens het onderzoek zijn deellocaties C en D al op asbest onderzocht; verder onderzoek is hier niet nodig. Op de overige deellocaties is nog geen asbestonderzoek uitgevoerd, maar tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Wel zijn op enkele terreindelen binnen deellocaties E, G en I betonresten aangetroffen, waarvoor een verkennend asbestonderzoek nodig is.

Op deellocaties G (beperkt) en H is onder het asfalt puingranulaat aanwezig. Volgens het milieuhygiënisch vooronderzoek is de herkomst hiervan onbekend, en puin uit 1998 wordt conform NEN 5725 als asbestverdacht beschouwd, hoewel de kans op asbest 'gering' is. Tijdens het onderzoek zijn indicatief geen asbestverdachte materialen aangetroffen, maar formeel dient de puinfundatie op asbest onderzocht te worden.

Het advies is om bij werkzaamheden of afvoer van grond/puin op deellocaties E, G, H en I een asbestonderzoek uit te voeren.

Conclusie

De bodem is van voldoende kwaliteit voor de beoogde functie. Het plan is niet in strijd met de instructieregels. Het treffen van aanvullende maatregelen en/of het opstellen van planregels is niet noodzakelijk.

6.6 Mobiliteit en parkeren

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

6.6.1 (Wettelijk) kader

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

6.6.2 Onderzoek

Op de locatie van het voormalige Amphion en de parkeerplaats daarachter is een plan ontwikkeld om woningen te bouwen. Dit betreffen drie woontorens met maximaal 86 appartementen een appartementencomplex met 29 sociale huurappartementen en 15 grondgebonden koopwoningen. Wat het parkeren betreft zijn afspraken gemaakt dat er 1 parkeerplaats per woning/appartement aangelegd moet worden. Dit is conform de nieuwe Nota parkeernormen Doetinchem. Voor de koopappartementen is afgesproken dat deze in de halfverdiepte parkeerkelder onder het totale complex parkeren. Het parkeerplan voorziet in één parkeerplaats per appartement in de parkeergarage. Op maaiveldniveau achter het sociale blok worden minimaal 44 parkeerplaatsen gerealiseerd: 29 voor de sociale appartementen en 15 voor de grondgebonden woningen. Daarnaast komen er nog 3 parkeerplaatsen aan de Nieuweweg, bedoeld voor het blok 7 met 3 grondgebonden woningen. Deze grondgebonden parkeerplaatsen zijn alleen te gebruiken door vergunninghouders en dat zijn dan de bewoners van de grondgebonden woningen en huurappartementen. Bezoekers van de bewoners van zowel de appartementen als de grondgebonden woningen moeten parkeren op de (betaalde) parkeerplaatsen in de omgeving.

Compensatie vervallen parkeerplaatsen

Met de ontwikkelaar zijn separate afspraken gemaakt in de grondexploitatie voor het compenseren van de parkeerplaatsen van het parkeerterrein waarop de ontwikkeling wordt gebouwd. Uit een parkeerdrukmeting is gebleken dat dat dit om circa 70 parkeerplaatsen gaat. Dit bedrag wordt gestort in het parkeercompensatiefonds zodat door de gemeente in de toekomst parkeervakken rond het centrum aangelegd kunnen worden. In de huidige situatie zijn nog voldoende parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar, zoals de Amphiongarage.

Verkeersgeneratie

In het Handboek Parkeercijfers 2024 staan de verkeersgeneratiecijfers van alle mogelijke voorzieningen in een gemeente. Dit is het aantal auto's dat in een etmaal naar een voorziening rijdt. De verkeersgeneratie van koopappartementen ligt tussen de 4 en 6 voertuigbewegingen per etmaal. Die van huurwoningen tussen 3 en de 4

voertuigbewegingen per etmaal. Op deze manier kan berekend op worden hoeveel bewegingen een ontwikkeling kan rekenen. Voor een totaal aantal van maximaal 130 woningen betekent dit 390 tot 780 voertuigbewegingen per etmaal.

Zoals hierboven beschreven ontstaan er tussen 390-780 voertuigbewegingen op de Amphionstraat door de ontwikkeling. Het bestaande parkeerterrein is ongeveer 150 parkeerplaatsen groot. Zeker toen de Aldi nog volop in bedrijf was, werd dit parkeerterrein intensief gebruikt met zeker meer dan 5-6 bewegingen per parkeerplaats. Dat zijn zeker 850- 1020 bewegingen per etmaal.

6.6.3 Conclusie

Het aspect mobiliteit en parkeren is niet in strijd met het gemeentelijk beleid. Het opstellen van regels en/of het treffen van aanvullende maatregelen is niet noodzakelijk. Het aspect mobiliteit en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6.7 Omgevingsveiligheid

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

6.7.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

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

6.7.2 Onderzoek

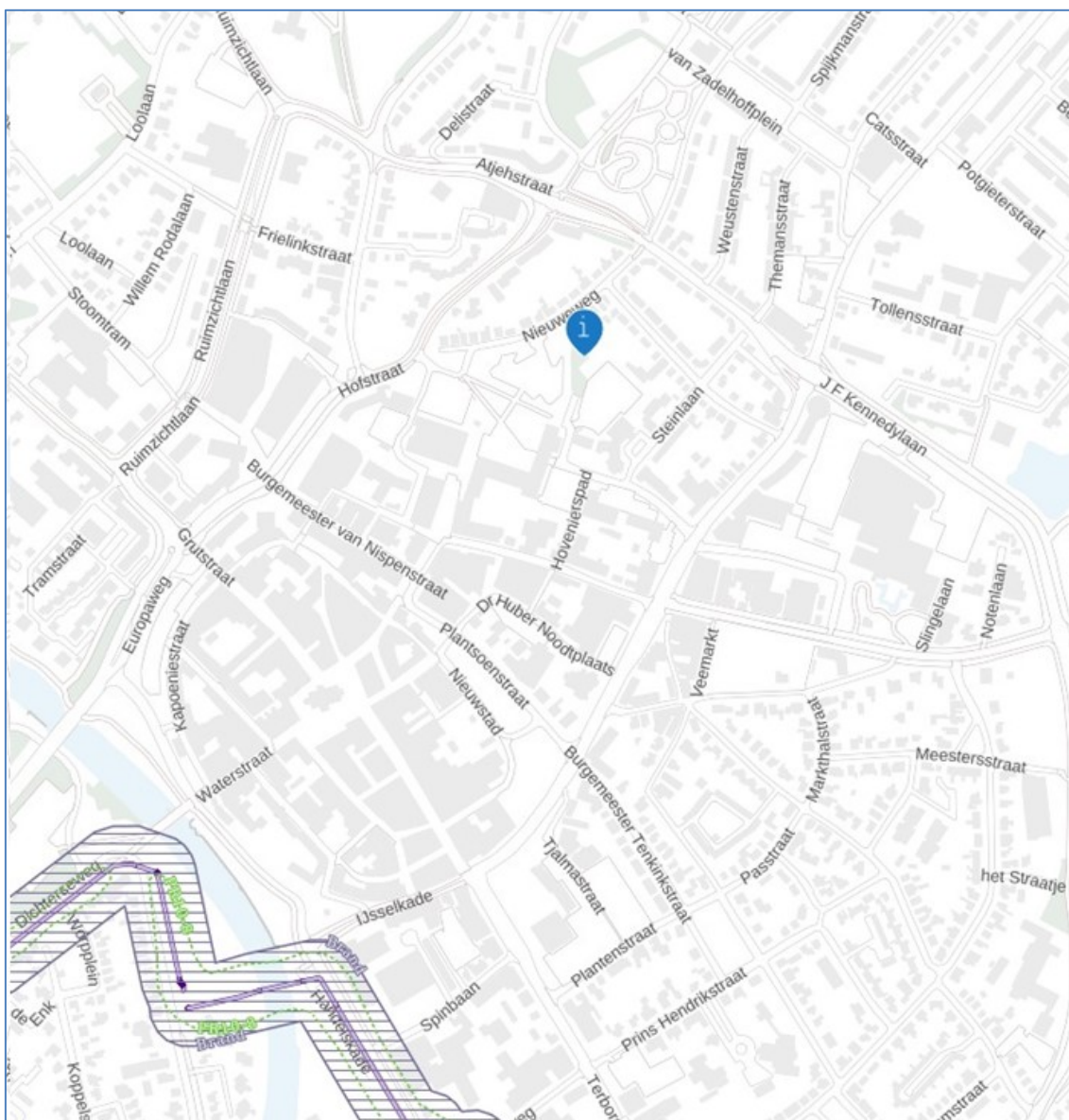
Niet-gesprongen explosieven

Volgens de explosievenkaart Nederland zijn in het plangebied mogelijk nog niet-ontplofte explosieven aanwezig afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van niet ontplofte explosieven wordt daarom een onderzoek verricht. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Het onderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van het projectgebied is geen sprake van verdachte gebieden. Derhalve adviseert BeoBOM dat de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen doorgang kunnen vinden.

Overige risicobronnen

Voor het aspect omgevingsveiligheid is de veiligheidskaart geraadpleegd van de Atlas Leefomgeving. In de nabije omgeving zijn geen risicovolle objecten aangetroffen. Een uitsnede van de risicokaart is te zien in figuur 6.1. Het plangebied is aangegeven met een blauwe pin.



Figuur 6.1. Ligging projectgebied ten opzichte van risicobronnen (bron: Atlas Leefomgeving).

6.7.3 Conclusie

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

6.8 Natuur

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

6.8.1 (Wettelijk) kader

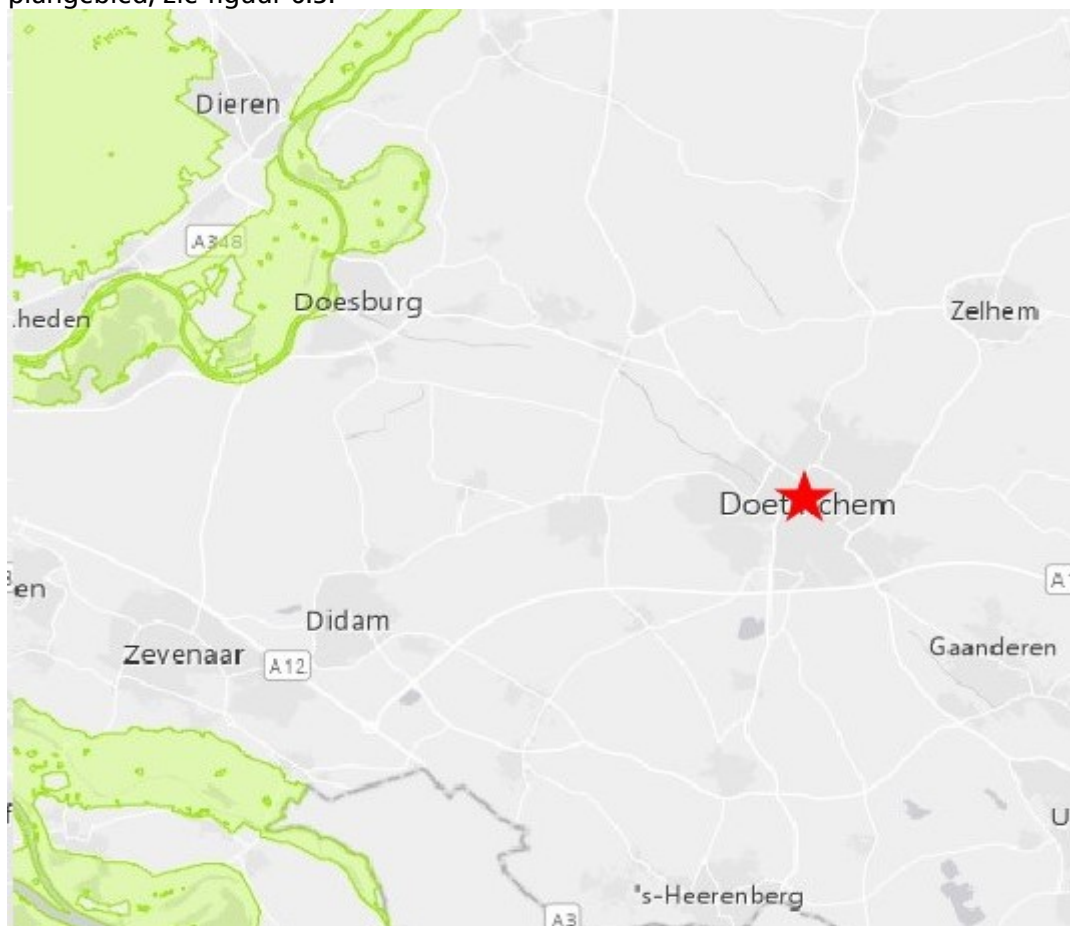
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming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

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

6.8.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 netwerk, het Geldersnatuurnetwerk of ander aangewezen natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura200-gebied betreft 'Rijntakken' en dit gebied ligt op 12 km afstand tot aan het plangebied, zie figuur 6.2. Het dichtstbijzijnde Gelders natuurnetwerk is op ongeveer 680 meter gelegen van het plangebied, zie figuur 6.3.



Figuur 6.2. Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebieden (bron: natura2000.nl).



Figuur 6.3. Ligging plangebied (rode pin) ten opzichte van Gelders Natuurnetwerk (bron: Gaaf Gelderland).

Met de beoogde ontwikkeling kan leiden tot stikstofdepositie en daarom is een stikstofberekening uitgevoerd, zie bijlage 6. Het projecteffect op zowel de in Nederland als Duitsland gesitueerde Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Met de ontwikkeling wordt de bestaande oppervlakteverharding verwijderd en diverse bomen en struiken gekapt. Dit kan invloed hebben op de eventueel aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied. Om dit te onderzoeken in een quickscan flora en fauna verricht en dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7.

Nader onderzoek

Uit het onderzoek is gebleken dat nader onderzoek noodzakelijk is naar de huismus, gebouwbewonende vleermuizen, de steenmarter en kleine marterachtigen en de teunisbloempijlstaart.

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogels die te verwachten zijn geldt, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, geen overtreding plaats zal vinden. Groen in het

plangebied mag alleen worden verwijderd nadat een inspectie heeft plaatsgevonden door een ecooloog.

Algemene zoogdieren en amfibieën

Als gevolg van het verwijderen van begroeiing kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Hiervoor dient buiten de winterrust gewerkt te worden. Eveneens geldt voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijk doden van individuen te voorkomen.

Resultaten aanvullend ecologisch onderzoek

Uit het verrichte aanvullende veldonderzoek, zie bijlage 8, naar huismus, steenmarters, kleine marterachtigen en teunisbloempijlstaart bleek dat de planlocatie essentieel leefgebied voor de huismus betreft. Het vervolgonderzoek heeft aangetoond dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het opstellen van een groenplan is wel noodzakelijk om overtreding van de Omgevingswet te voorkomen. Tevens kan natuur inclusieve inrichting bijdragen aan biodiversiteit en woongenot.

Bomeneffectenanalyse

In het plangebied is een bomenanalyse uitgevoerd en de volledige analyse is opgenomen in bijlage 9.

Voor het kappen van een boom (niet openbare houtopstand), met een stamdiameter van meer dan 38 cm en 1,30 meter hoogte geldt dat het aanvragen van een omgevingsvergunning bij de gemeente Doetinchem noodzakelijk is. Aan de hand van de bomenanalyse wordt geconcludeerd dat deze aanvraag voor meerdere bomen noodzakelijk is. Dit geldt onder andere ook voor de bijzondere boom aan de Nieuweweg, die in het plan een bijzondere plaats inneemt en behouden dient te blijven.

6.8.3 Conclusie

Het opstellen en het naleven van een groenplan is noodzakelijk voor de bescherming van de huismus. Het aspect soortenbescherming is voor de rest voldoende geborgd in het planvoornemen. Het plan is niet in strijd de instructieregels.

6.9 Cultureel erfgoed

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

6.9.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

6.9.2 Onderzoek

Cultuurhistorie

Tussen de Nieuweweg, Paul Krugerlaan, Rozengaardseweg en Dr. Huber Noodtstraat bleef tot in de jaren '60 van de 20e eeuw een drassig, agrarisch gebied onbebouwd, dit gebied werd 'De Veentjes' genoemd. Een groot deel van dit gebied is door de jaren heen ontwikkeld voor woningbouw en bovendien is het Amphionpark aangelegd waar voorheen het theater heeft gestaan op deze locatie. Door het aanleggen van woningen en het Amphionpark is niets meer te vinden van het drassige agrarische gebied. Dit houdt ook in dat de kernkwaliteit van het kenmerkende Achterhoekse landschap is verdwenen.

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

Voor de ontwikkeling geldt dat artikel 5.34 van de provinciale verordening van toepassing is. Met nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van landschap Gelderse streek en Achterhoek. Voor ontwikkelingen in het stedelijk gebied van Doetinchem is ontwikkeldoel 4 is van toepassing:

- Bij stedelijke opgaven is het behoud van het karakteristieke dorpenlandschap van belang, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de stadsranden. Het monumentaal karakter van Doesburg en Zutphen bewaren, herstellen en beleefbaar maken.

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt in de Doetinchem. De ontwikkeling wordt echter mogelijk gemaakt in het centrum en niet aan de stadsranden van Doetinchem. Gesteld wordt dat artikel 5.34 niet van toepassing is op voorliggende ontwikkeling. Wel wordt met de uitstraling van het definitieve ontwerp rekening gehouden met het karakteristieke dorpenlandschap.

Met het ontwikkelen van woningbouw in het plangebied is het uitgesloten dat cultuurhistorische waarden worden aangetast.

Archeologie

Het plangebied beschikt over meerdere dubbelbestemmingen om de archeologische waarden te beschermen. Voor voorliggende ontwikkeling is daarom archeologisch onderzoek verricht. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 12. Het onderzoek heeft aangetoond dat het plangebied niet meer over archeologische waarden beschikt, aangezien de bodem reeds is verstoord. Indien er sprake is van een archeologische vondst tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden, dan dient dit te worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog.

6.9.3 Conclusie

Het aspect 'cultureel erfgoed' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plan voldoet aan de instructieregels. Het treffen van aanvullende maatregelen is niet noodzakelijk en het opnemen van planregels is niet aan de orde.

6.10 Duurzaamheid

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

6.10.1 (Wettelijk) kader

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

Energietransitie

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

Circulariteit

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

Klimaatadaptatie en water

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

6.10.2 Onderzoek energietransitie & circulariteit

De toekomstige woningen zullen voldoen aan de BENG-norm en de milieuprestatie-eis, zoals gesteld in het Bbl. Met de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen worden berekeningen opgenomen waarin wordt aangetoond dat de nieuwe woningen voldoen

aan de BENG-norm en milieuprestatie-eis. Hetzelfde geldt voor het treffen van circulaire maatregelen, dit wordt nader uitgewerkt bij deze aanvraag.

6.10.3 Onderzoek klimaatadaptatie en water

Voor de ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, zie bijlage 10. Hieronder staan beknopt de adviezen beschreven.

Watercompensatie

Het verhard oppervlakte bedraagt in de toekomstige situatie 9.350 m². Conform het beleid van het waterschap is ten aanzien van de ontwikkeling en het af te koppelen verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van ca. 748 m³ (9.350 m² x 0,08 m).

Op de planlocatie is voldoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in de benodigde waterberging. Tot de mogelijkheden behoren onder andere de aanleg van wadi's, verlagingen in het maaiveld of ondergrondse voorzieningen in de vorm van infiltratiekratten. Hiermee wordt voldaan aan de compensatie-eis.

Grondwater

In het planvoornemen is de aanleg van een halverdiepte parkeerlaag voorzien. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. In overleg met de waterbeheerder zal tijdens verdere planuitwerking, middels het uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek (zogenoemde barrièreberekening), moeten worden berekend c.q. worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving.

Riolering

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal maximaal 130 woningen worden gerealiseerd. Dit komt neer op een lozing van 39.000 liter per dag.

Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van ca. 39 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente worden afgestemd.

Klimaat

Naast bovengenoemde aspecten, is het thema klimaat ook relevant. Het waterschap wil namelijk inzetten om een klimaatrobuust watersysteem. Dit komt ook terug artikel 5.58 van de provinciale omgevingsverordening Gelderland. Voor nieuwe ontwikkelingen moet beschreven worden hoe in het planvoornemen rekening is gehouden met waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Dit is beschreven in de klimaattoets en dit is opgenomen in bijlage 11. Hieruit is geconcludeerd dat het plan voorliggend plan voldoende aandacht wordt besteed aan klimaatadaptieve maatregelen ter voorkoming of beperking van mogelijke risico's als gevolg van klimaatverandering.

Conclusie

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

6.11 M.e.r.-beoordeling

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

6.11.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

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

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

6.11.2 Onderzoek

Voorliggende woningbouwontwikkeling valt volgens het Ob in de categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.

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

6.11.3 Conclusie

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

6.12 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

6.12.1 (Wettelijk) kader

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

6.12.2 Onderzoek

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan is vertrekpunt in de beoordeling of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op een klein deel van het plangebied was op basis van het omgevingsplan de bouw van woningen planologisch mogelijk. Met de nieuwe ontwikkeling worden in totaal maximaal 130 woningen mogelijk gemaakt: 115 appartementen en 15 grondgebonden woningen.

De verdeling van het woningbouwprogramma is als volgt:

- 22% is sociale huur
- 9% is betaalbare koop cat. 1
- 32% is betaalbare koop cat. 2
- 36% is dure koop

Het betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is voldoende substantieel. Daarom is hierna de woningbehoefte beschreven.

Beschrijving behoefte

De woningbehoefte en de regionale afspraken over woningbouw in Doetinchem worden in de paragrafen hieronder behandeld.

Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek (maart 2023)

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

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plancapaciteit	Betaalbaarheid				Woningen door corporaties
			Sociale huur	Midden- huur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	
Aalten	750	934	219	50	251	520	140
Berkelland	875	1.220	291	39	400	730	256
Bronckhorst	1.000	1.150	305	45	310	660	306
Doetinchem	2.470	2.470	674	183	865	1.722	674
Oost Gelre	895	1.265	299	14	301	614	209
Oude IJsselstreek	1.500	2.250	452	75	484	1.011	452
Winterswijk	900	1.180	318	66	226	610	294
	8.390	10.469 125%	2.558 30%	472 6%	2.837 34%	5.867 70%	2.331 28%

Figuur 6.4. Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 (maart 2023)

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. Gedeputeerde Staten hebben deze vastgesteld op 24 januari 2023. 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.

Met dit project wordt specifiek bijgedragen aan extra woningen in het stedelijke woonmilieu op een locatie die goed bereikbaar is met openbaar vervoer.

Woonvisie 2023-2036 (april 2023)

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

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

Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek

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

De locatie is onderdeel van de Schil rond het stadscentrum. Het woonmilieu 'Stedelijk wonen' in de schil voorziet in compacte stedelijke woonprogramma's met een afwisseling tussen gestapelde woningen en grondgebonden (stads)woningen. Het woonmilieu is geschikt voor gemengde doelgroepen, zoals starters, senioren en jonge gezinnen die graag in de buurt van voorzieningen wonen. De bebouwingsdichtheid is relatief hoog en er wordt gewerkt met gesloten bouwmassa's met veelal binnenhoven.

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 is reeds in gang gezet voorafgaand aan de vaststelling van de Woonvisie 2023-2036. Tot april 2023 was de 'Woningbouwstrategie 2019' van kracht. Via deze strategie werd gestuurd op minimaal 20% sociale huur en/of goedkope koop binnen de woningbouwontwikkeling. Met 22% sociale huur voldoet dit plan aan de op dat moment geldende woningbouwstrategie. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee 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

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

In de nabije omgeving is een supermarkt gelegen en dit is volgens het Bal een mba. Gezien de ruime afstand tussen de supermarkt en het plangebied, kan eventuele milieuhinder worden uitgesloten.

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

6.13.3 Conclusie

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

6.14 Gezondheid

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

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

6.14.1 (Wettelijk) kader

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

6.14.2 Onderzoek

Gezondheidsbescherming (milieu hygiënische situatie)

Een aantal van de omgevingsaspecten in dit hoofdstuk hebben een gezondheidscomponent, daarbij gaat het om de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur, spuitzones, trilling, omgevingsveiligheid, hinder wind, licht en slagschaduw en bodem. Uit de verschillen paragrafen behorende tot hoofdstuk [4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving](#) wordt duidelijk dat binnen het plangebied geen sprake is van significante (negatieve) milieueffecten voor de gezondheid.

Gezondheidsbevordering

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

- Woonomgeving en huisvesting:
Toegang tot parken en natuurgebieden bevordert fysieke activiteit, vermindert stress en verbetert de geestelijke gezondheid. Ook speelplaatsen en sportfaciliteiten stimuleren fysieke activiteit, wat essentieel is voor het voorkomen van gezondheidsaandoeningen. Groen en blauw beperken de negatieve effecten van de milieuaspecten.
Het plan voorziet in de aanleg van voldoende groene omgeving. In het gehele plangebied wordt aan de weg en de randen voldoende groen aangelegd.
- Natuurlijke omgeving
De aanwezigheid van veilige en goede infrastructuur voor voetgangers en fietsers kan stimuleren om fietsen of te wandelen. Ook kan het aantal verkeersongevallen hierdoor verminderen. Goede toegang tot betrouwbaar en betaalbaar openbaar vervoer is ook een factor die meespeelt. Hierdoor kan de afhankelijkheid van auto's verminderen, wat bijdraagt aan een vermindering van luchtvervuiling en

verkeersongelukken.

Voor het wordt uitgegaan van een veilig en comfortabel langzaam verkeersnetwerk. Het pad door het plangebied zal voornamelijk toegankelijk zijn voor fietsers en voetgangers.

- Openbare voorzieningen

De nabijheid, het aanbod en de verplaatsing tussen voorzieningen kennen een relatie met de fysieke leefomgeving en gezondheid. Een goede toegang tot scholen, winkels, gezondheidszorg en andere voorzieningen kan de algehele gezondheid en welzijn verbeteren. Ook voldoende voorzieningen zoals parken en sportfaciliteiten kunnen dit effect hebben.

Het programma dat binnen het Amphionpark wordt gerealiseerd bestaat alleen uit woningen. Wel ligt het plangebied dichtbij het centrumgebied van Doetinchem, waardoor alle voorzieningen dichtbij zijn gesitueerd. Daarnaast blijft een deel van het Amphionpark intact waardoor het mogelijk is om te recreëren in een groene ruimte. Deze voorzieningen dragen in positieve zin bij aan de gezondheid van de gebruikers van het gebied.

Sociaaleconomische kwaliteit

Sociaaleconomische factoren hebben een meer indirecte relatie met de fysieke leefomgeving. Wel zijn er enkele factoren waarbij de fysieke leefomgeving een belangrijke rol speelt, voornamelijk in wijken met een lage sociaaleconomische status. Deze buurten worden gekenmerkt door meer vervuiling, minder groenvoorzieningen, slechtere woningen, een ongezonder voedingsaanbod en beperkte toegang tot gezondheidszorg en recreatiemogelijkheden. Huizen in deze wijken zijn vaak van mindere kwaliteit en de wijken worden gekenmerkt door een hoger criminaliteitsniveau, wat tot een gevoel van onveiligheid en stress bij bewoners kan zorgen.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan borgt een gedifferentieerd woonprogramma met een evenwichtige verdeling tussen goedkope, middeldure en dure koop- en huurwoningen. Daarmee ontstaat een gezonde en gemengde sociaaleconomische opbouw van de bewoners binnen het gebied. Door de eisen die op grond van het Bouwbesluit aan nieuwbouw worden gesteld, zal het gebied in sociaaleconomische zin een positieve bijdrage leveren aan de gezondheid van de gebruikers van het gebied.

6.14.3 Conclusie

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

7. Beperkingengebieden

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

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

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

Toetsing

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

Conclusie

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

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

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

8.1.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. De gemeente Doetinchem faciliteert de grondexploitatie.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

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, eerst lid van de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende nadeelcompensatie leiden.

In de grondexploitatie, behorende bij deze ontwikkeling, is rekening gehouden met een bedrag aan nadeelcompensatie. Er is geen verhaalovereenkomst met de exploitant gesloten. Eventuele nadeelcompensatie komt voor rekening van de gemeente en is onderdeel van de grondexploitatie. Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

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 schriftelijk 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.