

**Onderbouwing wijziging omgevingsplan**  
*Gemeente Doetinchem*

**Hamminkstraat te Gaanderen**

## Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel .....	5
1.2	Projectgebied.....	5
1.3	Leeswijzer .....	6
2.	Beschrijving huidige situatie .....	7
3.	Voorgenomen ontwikkeling .....	9
3.1	Wat houdt de ontwikkeling in? .....	9
3.2	Strijdigheid geldend omgevingsplan .....	12
3.3	Medewerking opheffen strijdigheid .....	12
3.4	Conclusie .....	14
4.	Vorbereiding en participatie.....	14
4.1	Verkenningfase .....	14
4.2	Participatie omgeving.....	14
5.	Beleid en regelgeving .....	16
5.1	Rijksbeleid en Rijksregels.....	16
5.1.1	Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI) .....	16
5.1.2	Beleid: Nationale Woon- en Bouwagenda .....	17
5.1.3	Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's).....	18
5.1.4	Conclusie rijksbeleid.....	19
5.2	Provinciaal beleid en provinciale regels.....	19
5.2.1	Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland .....	19
5.2.2	Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland.....	21
5.2.3	Conclusie provinciaal beleid en provinciale regels .....	24
5.3	Regionaal beleid .....	25
5.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012 .....	25
5.3.2	Conclusie regionaal beleid .....	28
5.4	Beleid waterschap .....	28
5.4.1	Waterschapsverordening.....	28
5.4.2	Waterbeheerprogramma 2022-2027 .....	29
5.4.3	Overig relevant beleid waterschap .....	29
5.4.4	Conclusie beleid waterschap .....	30
5.5	Gemeentelijk beleid .....	36
5.5.1	Omgevingsvisie Doetinchem, kloppend hart van de Achterhoek .....	36
5.5.2	Overig relevant beleid gemeente.....	37
5.5.3	Notitie wonen landelijk gebied.....	40
5.5.4	Conclusie gemeentelijk beleid .....	41
5.6	Omgevingswaarden.....	42
6.	Omgevingsaspecten .....	43
6.1	Geluid .....	43

6.1.1	(Wettelijk) kader .....	43
6.1.2	Onderzoek .....	44
6.2	Luchtkwaliteit.....	46
6.2.1	(Wettelijk) kader .....	46
6.2.2	Onderzoek .....	47
6.2.3	Conclusie .....	47
6.3	Geur.....	48
6.3.1	(Wettelijk) kader .....	48
6.3.2	Onderzoek .....	48
6.3.3	Conclusie .....	48
6.4	Bodemkwaliteit .....	48
6.4.1	(Wettelijk) kader .....	49
6.4.2	Onderzoek .....	49
6.4.3	Conclusie .....	50
6.5	Mobiliteit en parkeren .....	50
6.5.1	(Wettelijk) kader .....	50
6.5.2	Onderzoek .....	50
6.5.3	Conclusie .....	51
6.6	Omgevingsveiligheid.....	51
6.6.1	(Wettelijk) kader .....	52
6.6.2	Onderzoek .....	53
6.6.3	Conclusie .....	54
6.7	Natuur.....	54
6.7.1	(Wettelijk) kader .....	54
6.7.2	Onderzoek .....	54
6.7.3	Conclusie .....	56
6.8	Cultureel erfgoed .....	56
6.8.1	(Wettelijk) kader .....	56
6.8.2	Onderzoek .....	56
6.8.3	Conclusie .....	57
6.9	Spuitzonering .....	58
6.9.1	Wettelijk kader .....	58
6.9.2	Beoordeling.....	58
6.9.3	Conclusie .....	59
6.10	Duurzaamheid.....	60
6.10.1	(Wettelijk) kader .....	60
6.10.2	Onderzoek energietransitie.....	61
6.10.3	Onderzoek circulariteit .....	61
6.10.4	Onderzoek klimaatadaptatie en water.....	61
6.10.5	Conclusie .....	62
6.11	M.e.r.-beoordeling .....	63

6.11.1	(Wettelijk) kader .....	63
6.11.2	Onderzoek .....	63
6.11.3	Conclusie .....	64
6.12	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	64
6.12.1	(Wettelijk) kader .....	64
6.12.2	Onderzoek .....	65
6.12.3	Conclusie .....	65
6.13	Milieubelastende activiteiten .....	65
6.13.1	(Wettelijk) kader .....	66
6.13.2	Onderzoek .....	66
6.13.3	Conclusie .....	66
6.14	Gezondheid .....	66
6.14.1	(Wettelijk) kader .....	67
6.14.2	Onderzoek .....	67
6.14.3	Conclusie .....	67
7.	Uitvoerbaarheid.....	68
7.1	Economische uitvoerbaarheid .....	68
7.1.1	Financieel economische haalbaarheid .....	68
7.1.2	Kostenverhaal .....	68
7.1.3	Nadeelcompensatie.....	68
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	69
7.2.1	Participatie .....	69

# 1. Inleiding

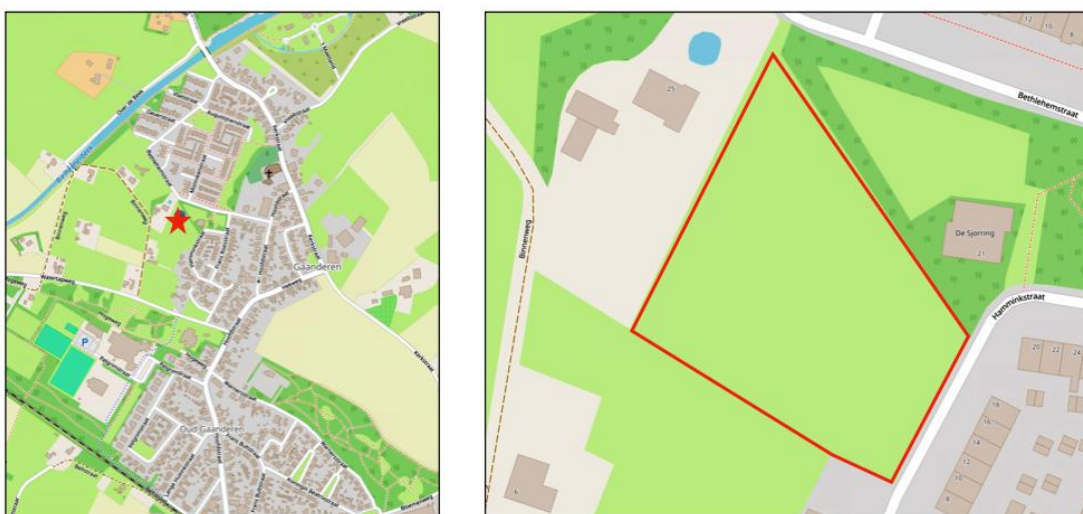
## *1.1 Aanleiding en doel*

Deze motivering heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Bethlehemstraat 25 te Gaanderen. De locatie van het projectgebied bevindt zich aan de rand van het dorp. De huidige projectlocatie is een onbebouwd perceel met bebossing. Initiatiefnemer heeft de wens om binnen het projectgebied 2 woonheden te realiseren in de vorm van een twee-onder-een-kap met een bijbehorende kapschuur. De woningen zijn grondgebonden en levensloopbestendig. Op dit moment geldt de bestemming 'agrarisch' op de projectlocatie. Het project om twee woningen te realiseren op een agrarische bestemming is dan ook in strijd met het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem.

In eerste instantie is een verkenning uitgevoerd om de bouw van 4 wooneenheden op het perceel mogelijk te maken. Voor die verkenning zijn ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Besloten is echter om op het perceel maximaal 2 woonheden met een kapschuur te realiseren. Deze plaanpassing heeft geen invloed op de conclusies en resultaten van de uitgevoerde onderzoeken. De onderzoeken volstaan ook voor de realisatie van 2 wooneenheden.

## *1.2 Projectgebied*

Het projectgebied ligt aan de rand van het dorp Gaanderen. In de volgende afbeelding is de ligging van het projectgebied weergegeven. In het Noordwesten van het plangebied ligt een strook die de eigenaren van Bethlehemstraat 25 (tevens de initiatiefnemers) als particuliere tuin in gebruik hebben (zie afbeelding 1.2). Hier grazen een aantal schapen en staat een kas met moestuin. Deze strook behoudt zijn huidige planologische bestemming en wordt daarmee buiten beschouwing van deze ruimtelijke onderbouwing gelaten. Echter behoort deze strook landschappelijk gezien wel tot het projectgebied, vandaar dat deze strook onderdeel is van onder andere het schetsontwerp.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied. In het geel de strook die planologisch gezien buiten deze ROB valt. (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)



Afbeelding 1.2 Ligging projectgebied met in het geel de strook die planologisch gezien buiten deze ROB valt. (Bron: plattekaart.nl, bewerkt)

### 1.3 Leeswijzer

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

## 2. Beschrijving huidige situatie

De locatie aan de Bethlehemstraat 25 bestaat in de huidige situatie uit jong opgaand bos met een grasrijke kruidenvegetatie. De bestemming op het perceel is agrarisch met waarden. Aan de oostzijde wordt het perceel begrenst door de Hamminkstraat, gelegen aan de rand van het dorp Gaanderen. Aan de westzijde wordt het perceel begrenst door een boerderij. Daarnaast bevindt zich ten noordoosten van het perceel de scoutingvereniging. Op het zuiden bevindt zich een grasveld wat behoort bij een tuin.



*Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied (Bron: Pdok, bewerkt)*

Hieronder zijn foto's weergegeven van de bestaande situatie ter plaatse van en rondom het plangebied.



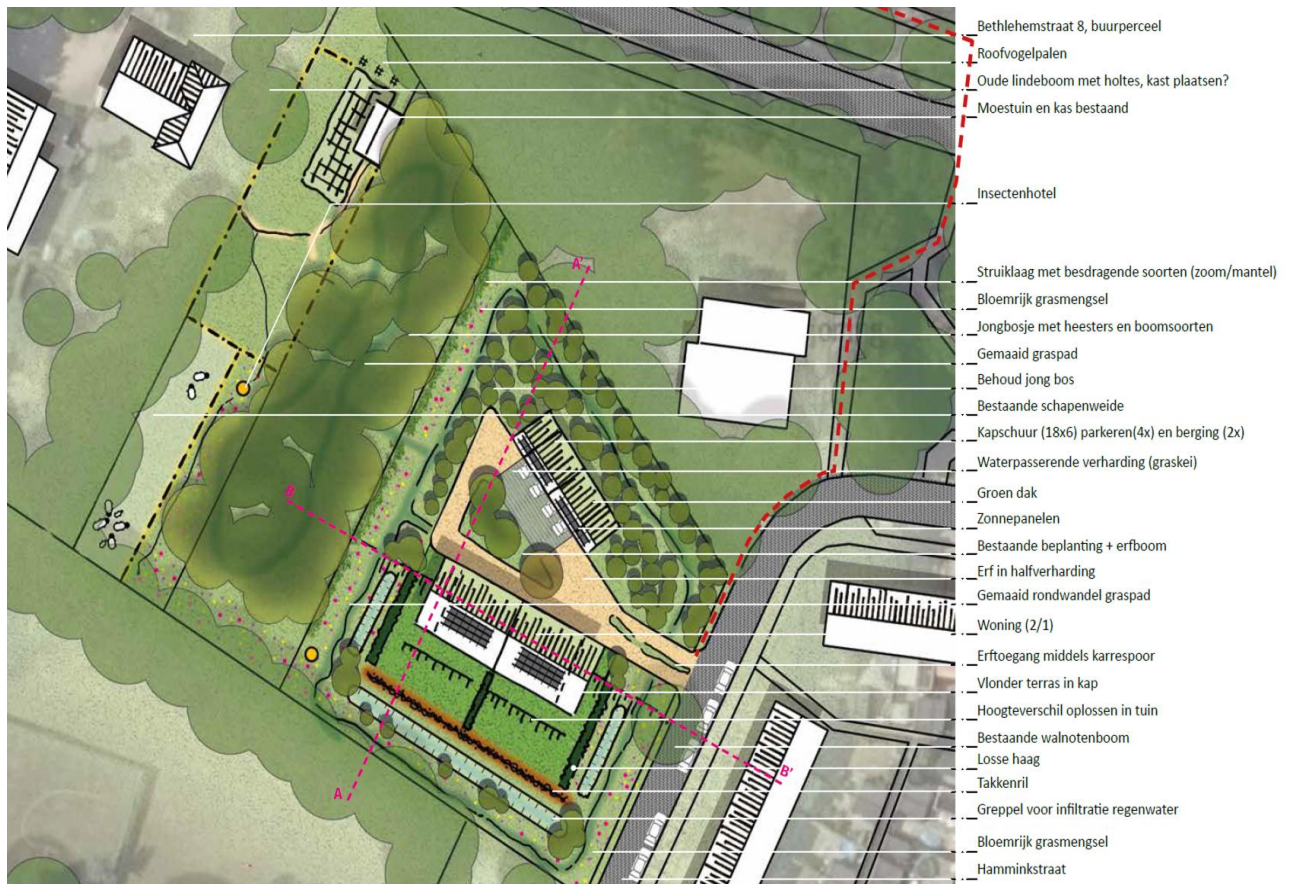
Afbeelding 2.2 Foto's bestaande situatie projectgebied (Bron: Buro, ontwerp en omgeving)

## 3. Voorgenomen ontwikkeling

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

Initiatiefnemer wil 2 wooneenheden en een kapschuur realiseren die passen binnen het groene karakter en een overgang vormen van de dorpskern richting het landschap. Het perceel kent in de woonvisie het woonmilieu 'Wonen in het groen'.

Het schetsontwerp (zie bijlage 1) ziet toe op de realisatie van in totaal 2 wooneenheden in de vorm van een 'twee-onder-één kap woning', aan de rand van het dorp Gaanderen. De kapschuur zal gebruikt worden ten behoeve van parkeren. De planopzet draagt bij aan een geleidelijke overgang van de dorpskern naar het buitengebied. De woningen zijn grondgebonden en levensloopbestendig. De woonkamer, keuken, badkamer en minimaal één slaapkamer bevinden zich op de begane grond. De woningen worden rolstoel en rollator vriendelijk ontworpen en kennen één laag met een kap. Deze woningen zijn uitermate geschikt als een woonvorm voor ouderen die rustig en zelfstandig willen wonen, maar die ook 'op elkaar letten' (naoberschap). Initiatiefnemer wil de woningen verhuren (middenhuur) aan deze doelgroep.



Afbeelding 3.1 Schetsontwerp voorgenomen ontwikkeling (Bron: Buro, ontwerp en omgeving)

De twee woningen zijn aaneen gebouwd. Het parkeren wordt conform de parkeernorm op eigen terrein opgelost in/onder de kapschuur die aan de overzijde van het erf is gesitueerd (Zie afbeelding 3.3). Er is in de kapschuur plek voor vier parkeerplaatsen. Tussen de twee bouwvolumes spant zich een gezamenlijke buitenruimte welke wordt ontsloten middels een karrespoor richting de Hamminkstraat.

Bij de uitrit wordt tevens ruimte gereserveerd voor een opstelstrook voor containers. De woningen krijgen 2 minicontainers aan huis, welke bij inzameling aan de uitrit worden aangeboden. De inzamelwagen rijdt niet het hofje in, waardoor een goed bereikbare opstelplek noodzakelijk is. De locatie van de opstelstrook is indicatief in de onderstaande uitsnede aangegeven, in het definitieve ontwerp wordt dit verder uitgewerkt. De volumes staan gedraaid van elkaar wat past binnen het principe van het kampenlandschap. De woningen hebben een minimaal eigen perceel van ca 360 tot 390 m<sup>2</sup> en delen de overige buitenruimte met elkaar (naoberschap). Daarnaast hebben de woningen een eenvoudige uitstraling, worden natuurinclusief gebouwd met onder andere groene daken aan de schaduwzijde.



Uitsnede 3.2 Opstelstrook containers (Bron: Buro, ontwerp en omgeving)

### Parkeren

Nota Parkeernorm gemeente Doetinchem 2024  
Huurwoning LLB (vrije sector) 1,9 pp per woning



$$2 \times 1,9 = 3,8$$

$$= 4 \text{ parkeerplaatsen}$$

4 x parkeerplaats  
eigen erf

+ 70% opp. perceel  
is openbaar groen

+ 30% opp. perceel  
is bebouwd

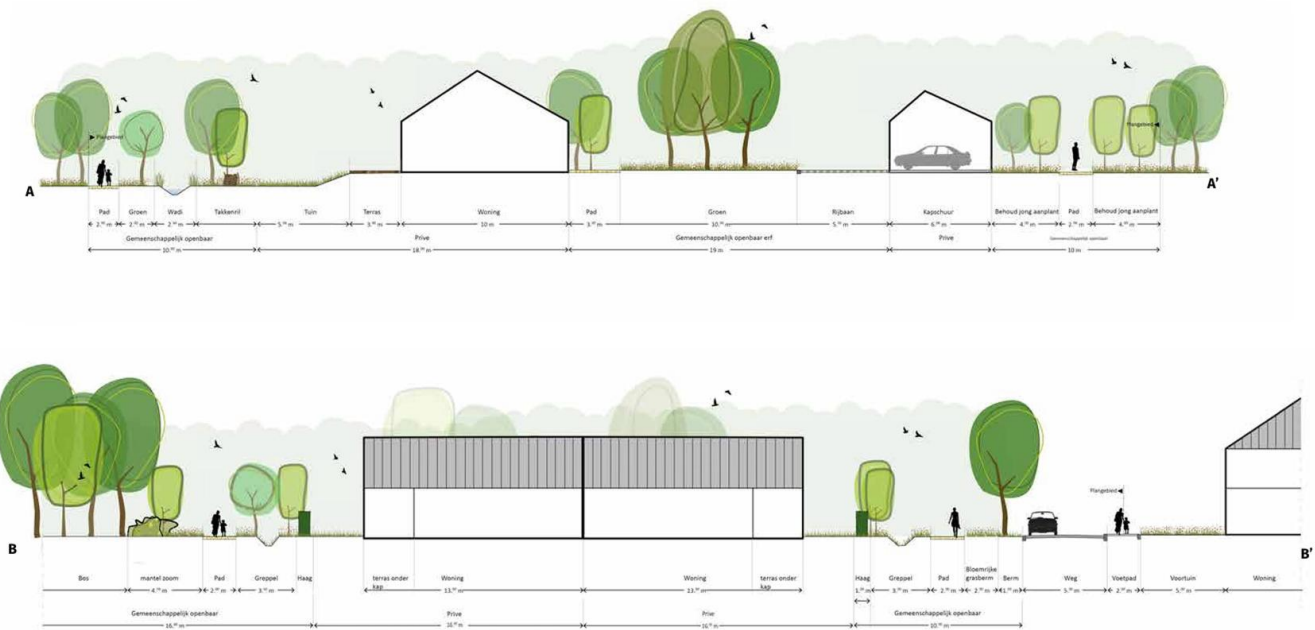
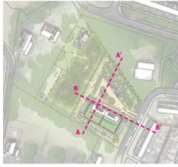
### Maatvoering

Perceelgrootte 1 ca 364 m<sup>2</sup> en  
perceelgrootte 2 ca 393 m<sup>2</sup>



Afbeelding 3.3 Parkeren en maatvoering voorgenomen ontwikkeling (Bron: Buro, ontwerp en omgeving)

In het ontwerp is rekening gehouden met de bijzondere locatie. Het is een kenmerkende plek met een historie die niet verloren mag gaan en juist versterkt kan worden. Er is gekozen om de historische structuren terug te brengen en beleefbaar te maken. Er is voor gekozen om de bebouwing te situeren op het hoger gelegen deel en het lagere deel te gebruiken om water te infiltreren. In deze lager gelegen delen in het kampenlandschap ontstonden vroeger ook de beeklopen. Het gezamenlijke erf bestaat hoofdzakelijk uit halfverharding. Hierdoor kan regenwater gemakkelijk infiltreren. Waardoor tevens het verhard oppervlak tot een minimum wordt beperkt. Circa 70% van de kavel wordt openbaar groen. Rondom het gezamenlijke erf met de woningen en kapschuur wordt bloemrijk grasmengsel ingezaaid welke voedsel biedt aan tal van insecten. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op de milieukundige aspecten van het voorgenomen initiatief. Hieronder wordt de doorsneden van het plan weergegeven.



Afbeelding 3.4 Doorsneden voorgenomen ontwikkeling (Bron: Buro, ontwerp en omgeving)

### 3.2 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen het toepassingsbereik van het omgevingsplan van de gemeente Doetinchem, tijdelijk deel beheersverordening 'Landelijk gebied – 2020, reparatie 2022'. De huidige functie van de locatie is Agrarisch met waarden. Daarnaast gelden op de locatie nog enkele functieaanduidingen, zoals de aanduiding milieu-intrekzone en de aanduiding koude-warmteopslag. Het voorgenomen initiatief voorziet in de toevoeging van twee nieuwe woningen. Aangezien dit gebruik niet past binnen de agrarische functie, is het initiatief in strijd met het geldende omgevingsplan. Ook gelden voor de locatie enkele parapluherzieningen zoals de parapluherziening Archeologie – 2020, dit wordt later in de onderbouwing behandeld.

### 3.3 Medewerking opheffen strijdigheid

Gemeente Doetinchem heeft op 4 februari 2025 een principe besluit genomen over het woningbouwplan aan de Hamminkstraat ongenummerd te Gaanderen. De volgende punten uit het principebesluit kwamen naar voren:

1. In principe medewerking te verlenen aan een omgevingsplanwijziging voor de realisatie van 4 woningen aan de Hamminkstraat ongenummerd in Doetinchem onder de volgende voorwaarden:
  - De 4 grondgebonden woningen te bouwen als woningen in de middenhuur tot max. €1.184,82/maand (prijspeil januari 2025)
  - Het plan moet voldoen aan het woonmilieu 'wonen in het groen' uit de 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036'
2. Een anterieure overeenkomst op te stellen waarin o.a. nadeelcompensatie, woningbouwcategorieën, eventuele plankosten en afspraken met betrekking tot de openbaarheid van het gebied worden vastgelegd.
3. Pas na een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond de noodzakelijke planologische procedure op te starten.
4. Dit principebesluit te laten vervallen als ontwikkelaar niet binnen 12 maanden na dit principebesluit de stukken die nodig zijn aanlevert.

De gemeente vindt het een goed plan. Het plan past echter niet binnen het geldende omgevingsplan. De gemeente wil meewerken aan het wijzigen van het omgevingsplan om het plan van de initiatiefnemer voor de bouw van 4 (en thans 2) woningen te kunnen uitvoeren. De gemeente vraagt bij de uitwerking van de plannen extra aandacht voor de volgende punten:

- *Initiatiefnemer stelt een inrichtingsplan op.* Parkeren moet binnen het plangebied plaatsvinden. In het voorliggende plan is veel groen opgenomen. Een voorwaarde is de natuurinclusieve inrichting van het perceel. Daarnaast de keuze voor het type beplanting voor het aantrekken van vogels/vlinders/bijen/insecten. Het aanleggen en in stand houden van de inrichting wordt als een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan opgenomen.
- *Ook de diersoortenbescherming uit de Omgevingswet geldt.* U moet altijd een ecologisch deskundige vooraf laten beoordelen op eventuele aanwezigheid van beschermde natuurwaarden.
- *Participatie is belangrijk.* Het is belangrijk om samen met de omgeving een plan te ontwikkelen. Voor een omgevingsplanwijziging is participatie verplicht.

Voorliggende motivatie betreft de realisatie van twee natuurinclusieve woningen op een locatie die momenteel niet als woongebied bestemd is. De ontwikkeling sluit aan bij gemeentelijk beleid op het gebied van duurzame woningbouw, klimaatadaptatie en landschappelijke inpassing. Door toepassing van natuurinclusieve principes (zoals groendaken, nestvoorzieningen, en streekeigen beplanting) wordt de lokale

biodiversiteit versterkt. De woningen voorzien in een actuele regionale woningbehoefte en passen qua schaal en karakter bij de omgeving. Er is geen sprake van belemmering voor bestaande functies of onaanvaardbare milieugevolgen. De ontwikkeling is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar en gewenst.

### ***3.4 Conclusie***

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

## **4. Voorbereiding en participatie**

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

### ***4.1 Verkenningsfase***

Op 6 oktober 2023 heeft de initiatiefnemer een vooroverlegverzoek ingediend bij de gemeente met het verzoek om medewerking te verlenen aan een woningbouwplan op de locatie Hamminkstraat (ongenummerd) te Gaanderen. Op 4 februari 2025 heeft de gemeente hierover een besluit genomen. In dit besluit is aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan een omgevingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van het woningbouwplan. De voorwaarden waaraan het initiatief dient te voldoen, zijn opgenomen in paragraaf 3.3 van dit document.

### ***4.2 Participatie omgeving***

Op 24 april 2025 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden over de verkenning voor de realisatie van 4 woningen. Op 11 april 2025 zijn de

bewoners van de Hamminkstraat 8 t/m 30 en Binnenweg 6 via een informatiebrief uitgenodigd. Twaalf omwonenden hebben gehoor gegeven aan de uitnodiging.

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat het college van burgemeester en wethouders een principebesluit tot medewerking heeft genomen. Vervolgens is uitgelegd wat dit betekent, wat nodig is voor een definitieve vergunning, en hoe het verdere proces eruitziet. Ook zijn de plannen en een schetsontwerp gepresenteerd. Omwonenden konden vragen stellen en hun zorgen of wensen uiten. Hieronder de belangrijkste punten van het participatieverslag. Het volledige participatieverslag is als bijlage 2 bijgevoegd. .

### **Opgehaalde reacties en aandachtspunten:**

#### Algemene indruk

De meeste omwonenden reageerden positief en beschouwen het plan als een verrijking voor de buurt. Het uitzicht op een groene omgeving in plaats van een weiland werd als positief ervaren.

#### Afstand tot nieuwe woningen

Enkele omwonenden aan de Hamminkstraat uitten zorgen over de afstand tussen hun woningen en de geplande nieuwbouw. Toegelicht is dat de afstand gevel-gevel meer dan 20 meter bedraagt. Er zijn suggesties gedaan om de bosaanplant naar de straatzijde te verplaatsen en de woningen verder van de weg te situeren. Hoewel de woningen relatief dicht op de Hamminkstraat zijn geprojecteerd – in lijn met de dorpsstructuur en ontsluiting – is er ruimte in het ontwerp om de woningen iets verder van de weg af te plaatsen.

#### Parkeren

Er waren zorgen over onvoldoende parkeergelegenheid en mogelijke overbelasting van de Hamminkstraat. Toegelicht is dat wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Doetinchem: er worden twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd op eigen terrein. De parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt volledig binnen het plangebied opgelost.

#### Breedte van de inrit

Enkele bewoners maakten zich zorgen over de smalle inrit in combinatie met de bestaande situatie op de Hamminkstraat. Toegelicht is dat de inrit 5 meter breed is, ruim genoeg voor twee passerende auto's. Er wordt onderzocht of de hoeken van de inrit afgerond kunnen worden om de toegankelijkheid verder te verbeteren.

### **Vervolg en communicatie**

Omwonenden worden geïnformeerd over de start van de ruimtelijke procedure. Tevens worden zij op de hoogte gehouden van de verwerking van hun opmerkingen en hoe deze zijn meegenomen in het plan. Er zijn afspraken gemaakt over het contact in het vervolgproces, en omwonenden kunnen tussentijds met vragen terecht bij de initiatiefnemer.

### **Conclusie**

De participatiebijeenkomst is positief verlopen. Omwonenden zijn over het algemeen enthousiast over het plan. De meeste vragen zijn beantwoord; enkele zorgen, met name van bewoners aan de Hamminkstraat, zijn besproken en deels weggenomen. Het proces wordt vervolgd met actieve communicatie richting de betrokkenen.

## **5. Beleid en regelgeving**

### ***5.1 Rijksbeleid en Rijksregels***

#### **5.1.1 Beleid: Nationale omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

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

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

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

Het voorgenomen initiatief voldoet aan de doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Hoofdstuk 3 geeft een nadere toelichting op de inhoud van de ontwikkeling. De woningen worden levensloopbestendig en natuurinclusief gerealiseerd, waarbij meer dan 70% van de kavel wordt groen ingericht. Het initiatief draagt hiermee bij aan belangrijke maatschappelijke uitdagingen in Nederland, zoals het aanpakken van het nationale woningtekort, het versterken van natuur en biodiversiteit, en het behoud van het landschap.

### **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.

Met betrekking tot dit project draagt het initiatief in beperkte mate bij aan de vergroting van de woningvoorraad. De twee grondgebonden woningen worden aangeboden in de middenhuur, met een maximale huurprijs van €1.184,82 per maand (prijspeil januari 2025), wat bijdraagt aan de betaalbaarheid. Tevens worden de woningen kwalitatief hoogwaardig gerealiseerd binnen een groene omgeving. Daarmee ondersteunt het initiatief de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod.

### **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 zijn de volgende instructieregels van belang:

- 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 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).

In hoofdstuk 3 en 6 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verder ingegaan op bovenstaande instructieregels.

#### **5.1.4 Conclusie rijksbeleid**

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

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

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

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

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

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;

4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

#### *Themakaarten*

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

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

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

#### *Uitvoering beleid*

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

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

Het project draagt bij aan de meeste ambities van de provincie Gelderland. Binnen de voorgenomen ontwikkeling worden maatregelen getroffen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit en het woon- en leefklimaat.

Beide wooneenheden worden uitgerust met zonnepanelen. De locatie wordt daarnaast gekenmerkt door een groenrijke inrichting, die bijdraagt aan zowel verkoeling als waterberging. In het zuidelijkste deel van de locatie wordt een greppel aangelegd voor waterinfiltratie. Parallel daaraan komt een grote takkenril, opgebouwd uit snoeihout van het volledige perceel. Deze takkenril biedt onderdak aan diverse insectensoorten, wat op zijn beurt vogels en kleine zoogdieren aantrekt.

De twee woningen worden aan de schaduwzijde voorzien van groene daken. Binnen het plangebied is bewust gekozen om de bebouwing te situeren op het hoger gelegen deel van het terrein, terwijl het lager gelegen gedeelte wordt ingezet voor waterinfiltratie. In het zuidelijke deel van de locatie wordt hiervoor een greppel/wadi aangelegd.

De bestaande jonge bosaanplant blijft grotendeels behouden en wordt, waar nodig, verplant. Het gezamenlijke erf wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in halfverharding. Hierdoor blijft het verhard oppervlak beperkt. Ongeveer 70% van de kavel wordt ingericht als openbaar groen.

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

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

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

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

Ten aanzien van dit project zijn de volgende instructieregels van belang:

- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Klimaatadaptatie (afd. 5.7.6 Omgevingsverordening)

De onderstaande artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland zijn van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

#### **Artikel 4.16 (specifieke zorgplicht)**

1. Degene die een grondwaterbedreigende activiteit verricht in een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied, een koude-warmte-opslagrijke zone, een

boringsvrije zone, een intrekgebied, een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied of een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebieden weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de kwaliteit van het grondwater, is verplicht:

- a) alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b) voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c) als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

#### **Artikel 4.28 (verboden grondwaterbedreigende activiteiten in koude-warmte-opslagvrije zones)**

1. Het is verboden de volgende grondwaterbedreigende activiteiten te verrichten in een koude-warmte-opslagvrije zone:

- a) het aanleggen en exploiteren van een mijnbouwwerk;
- b) het aanleggen en gebruiken van een bodemenergiesysteem;
- c) handelingen waardoor de beschermende werking van een bodemlaag wordt of kan worden aangetast; of
- d) het in de bodem brengen van afstromend water in dieper gelegen watervoerende bodemlagen.

2. Het eerste lid, aanhef en onder c, geldt niet voor:

- a) het saneren van de bodem of het grondwater en het verrichten van voorafgaand bodemonderzoek; of
- b) het verrichten van grondwatermetingen voor de openbare drinkwatervoorziening.

#### **Artikel 4.29 (melding grondwaterbedreigende activiteiten in koude-warmte-opslagvrije zones)**

1. Het is verboden de volgende grondwaterbedreigende activiteiten te verrichten in een koude-warmte-opslagvrije zone zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan aan Gedeputeerde Staten te melden:

- a) het hebben, gebruiken of vervoeren van vloeibare schadelijke stoffen zwaarder dan water;
- b) het roeren van de bodem dieper dan drie meter onder het maaiveld; of

- c) het buiten gebruik stellen van een boorgat dieper dan drie meter onder het maaiveld.

2. Het eerste lid, aanhef en onder a, geldt niet voor:

- a) het hebben of gebruiken van vloeibare schadelijke stoffen zwaarder dan water voor het functioneren van motorrijtuigen of motorwerktuigen;
- b) het vervoeren van vloeibare schadelijke stoffen zwaarder dan water in afgesloten en vloeistofdichte tanks of in gesloten deugdelijke verpakking, mits die stoffen deugdelijk zijn geladen en zijn beschermd tegen weersinvloeden; of
- c) het hebben of gebruiken van vloeibare schadelijke stoffen zwaarder dan water in hoeveelheden van minder dan 25 liter, mits die stoffen worden bewaard in een deugdelijke verpakking en zijn beschermd tegen weersinvloeden.

**Artikel 4.30 (activiteiten met vloeibare schadelijke stoffen zwaarder dan water in koude-warmte-opslagvrije zones)**

Bij het verrichten van een grondwaterbedreigende activiteit als bedoeld in artikel 4.29, eerste lid, onder a, in een koude-warmte-opslagvrije zone:

- a) is het op of in de bodem brengen van vloeibare schadelijke stoffen zwaarder dan water of andere vloeistoffen waarin vloeibare schadelijke stoffen zwaarder dan water voorkomen, niet toegestaan; en
- b) worden voorzieningen getroffen om te voorkomen dat vloeibare schadelijke stoffen zwaarder dan water op of in de bodem kunnen komen.

**Artikel 4.31 (boren en grondwerkzaamheden in koude-warmte-opslagvrije zones)**

Bij het verrichten van een grondwaterbedreigende activiteit als bedoeld in artikel 4.29, eerste lid, onder b of c, in een koude-warmte-opslagvrije zone:

- a) wordt verontreiniging van de bodem en het grondwater voorkomen;
- b) wordt de mate van doorlaatbaarheid van de bodem niet groter;
- c) worden voorzieningen getroffen om te voorkomen dat schadelijke stoffen via een boorgat in de bodem kunnen komen; en
- d) wordt het boorgat of de ontgraving afsluitend aangevuld bij het buiten gebruik stellen ervan of bij beëindiging van de werkzaamheden.

**Artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen)**

1. Als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen.

2. Als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat:

- a) per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn; en
- b) de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.

#### **Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)**

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

2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- a) waterveiligheid;
- b) wateroverlast
- c) droogte; en
- d) hitte.

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

Het projectgebied ligt binnen een koude-warmteopslagvrije zone en binnen een intrekgebied. Op grond van de Omgevingsverordening zijn daarom naast de specifieke zorgplicht (artikel 4.16), ook de artikelen 4.28 t/m 4.31 van toepassing. In deze bepalingen zijn verboden activiteiten, meldingsplichten en uitvoeringsvoorwaarden opgenomen ter bescherming van het grondwater.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt het volgende:

- In het plangebied worden geen open of gesloten bodemenergiesystemen aangelegd (verbod artikel 4.28, eerste lid, onder b).
- Bij de bouw en realisatie vinden geen werkzaamheden plaats die de beschermende bodemlaag kunnen aantasten (artikel 4.28, eerste lid, onder c). Deze laag ligt in dit gebied op circa 9–19 meter onder maaiveld.
- Eventuele werkzaamheden dieper dan 3 meter onder maaiveld vinden niet plaats; mocht dat alsnog nodig blijken, dan wordt tijdig een melding gedaan conform artikel 4.29
- Er worden geen vloeibare schadelijke stoffen zwaarder dan water gebruikt of opgeslagen, anders dan is toegestaan binnen artikel 4.29, tweede lid en artikel 4.30.

- Indien boor- of grondwerkzaamheden worden uitgevoerd binnen de reikwijdte van artikel 4.31, worden alle vereiste maatregelen getroffen om verontreiniging en aantasting van bodem of grondwater te voorkomen.

In het kader van dit project worden twee woningen gerealiseerd. Tijdens zowel de aanleg van deze woningen en bij het gebruik ervan vinden geen activiteiten plaats die het grondwater bedreigen.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maatregelen genomen in het kader van zowel de kernkwaliteiten van het heersende landschap in het plangebied als voor klimaatadaptatie. Het plangebied ligt in het landschapstype kampenlandschap. De gebouwen staan enigszins gedraaid ten opzichte van elkaar wat past binnen het principe van het kampenlandschap. In het ontwerp is rekening gehouden met de bijzondere locatie. Het is een kenmerkende plek met een historie die niet verloren mag gaan en juist versterkt kan worden. Er is gekozen om de historische structuren terug te brengen en beleefbaar te maken.

Er is voor gekozen om de bebouwing te situeren op het hoger gelegen deel en het lagere deel te gebruiken om water te infiltreren. In deze lager gelegen delen in het kampenlandschap ontstonden vroeger ook de beeklopen. Er wordt een mantel zoom vegetatie aangelegd, dit lijnvormige landschapselement is kenmerkend voor het kampenlandschap en draagt bij aan de biodiversiteit.

Ook worden genoeg maatregelen genomen op het gebied van klimaatadaptatie. Zie daarvoor paragraaf 5.4.4. Daar staan de maatregelen beschreven.

## ***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.



Afbeelding 5.1 Visiekaart Achterhoek (Bron: gemeente Doetinchem)

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

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

#### Toetsing

Het plangebied bevindt zich binnen het landschapstype kampenlandschap. De karakteristieke kenmerken van dit landschap blijven binnen de voorgenomen ontwikkeling behouden. In het ontwerp is expliciet rekening gehouden met de bijzondere ligging en historische waarde van de locatie. Historische structuren worden teruggebracht en leefbaar gemaakt, waardoor het karakter van het gebied behouden en versterkt wordt. De bebouwing is gesitueerd op het hoger gelegen deel van het terrein, terwijl het lager gelegen gedeelte wordt ingezet voor waterinfiltratie. Hiermee wordt aangesloten bij de natuurlijke inrichting van het kampenlandschap, waarin van oudsher beeklopen in de laaggelegen zones aanwezig zijn.

#### Overig relevant regionaal beleid

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

- De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur.
- De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen.
- De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen.

- De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:
  1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten
  2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus
  3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten
  4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

### Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling worden er twee weeneenheden in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning toegevoegd aan de Hamminkstraat te Gaanderen. Met het toevoegen van deze twee grondgebonden woningen neemt de druk op de woningmarkt in bescheiden mate af. De woningen die worden gerealiseerd zijn hoogwaardige betaalbare huurwoningen waar veel vraag naar is. Het initiatief voldoet aan de regionale woonagenda van de Achterhoek.

### **5.3.2 Conclusie regionaal beleid**

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven past de voorgenomen realisatie van twee woningen binnen de doelstellingen en het beleid van de regio Achterhoek.

## ***5.4 Beleid waterschap***

### **5.4.1 Waterschapsverordening**

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

Omgevingswet):

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

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

#### **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.

#### **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.

#### **5.4.4 Conclusie beleid waterschap**

Uit het wateradvies (bijlage 3) is naar voren gekomen dat de normale procedure hier van toepassing is. Omdat een of meer waterbelangen worden geraakt, is er afstemming nodig met het waterschap.

##### Bestaande situatie

Momenteel bestaat de projectlocatie uit jong opgaand bos en diverse andere groene vegetaties, waaronder struiken en kruiden. Daarnaast is er een strook grasland aanwezig, waar momenteel schapen op grazen, en een kas met een omliggende moestuin. Het grasland en de moestuin dragen niet alleen bij aan de biodiversiteit, maar ook aan de lokale waterhuishouding. Het hemelwater wordt op natuurlijke wijze opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem van de projectlocatie. De vegetatie, inclusief de bodemstructuur van het grasland en de moestuin, zorgt voor een goede waterhuishouding, waarbij het regenwater effectief wordt vastgehouden, vertraagd afgevoerd en geleidelijk in de bodem infiltreert.

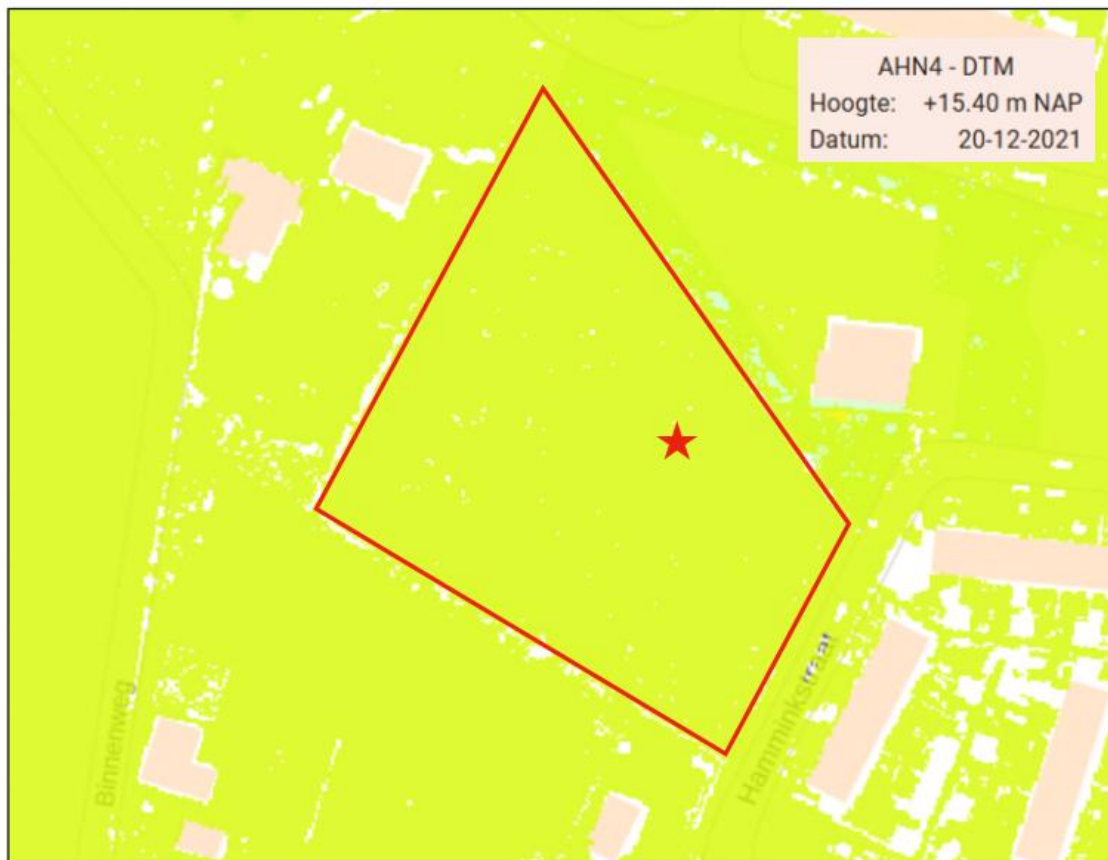
### Beoogde ontwikkeling

Wegens de voorgenomen ontwikkeling ontstaat er verharding op de projectlocatie. De verharding vermindert de infiltratiemogelijkheden van het plangebied, dit kan leiden tot wateroverlast. Deze toename van verharding wordt echter gecompenseerd door een samenhangend pakket aan maatregelen gericht op infiltratie, berging en hergebruik van hemelwater. Hieronder worden deze maatregelen toegelicht.

De projectlocatie is tussen het erf en de Hamminkstraat ontsloten middels een karrenspoor. Er is voor gekozen om de woningen – die natuurinclusief gebouwd worden met onder andere groene daken aan de schaduwzijde – te situeren op het hoger gelegen deel en het lagere deel te gebruiken om water te bergen en infiltreren. In deze lager gelegen delen in het kampenlandschap ontstonden vroeger ook de beeklopen. Er wordt een greppel/wadi aangelegd. De huidige jonge bosaanplant op het perceel blijft zoveel mogelijk bestaan en verplant waar nodig. Het gezamenlijke erf bestaat hoofdzakelijk uit halfverharding met voor de kapschuur waterpasserende verharding (graskei) t.b.v. de parkeerplaatsen. Hierdoor kan regenwater gemakkelijk infiltreren. Tevens wordt het verhard oppervlak tot een minimum beperkt. Circa 70% van de kavel wordt openbaar groen.

Er moet worden aangegeven of de voorgestelde maatregelen haalbaar zijn binnen deze ontwikkeling. In het plan wordt circa 700 vierkante meter aan verharding aangebracht, waarvan een aanzienlijk deel uit halfverharding zal bestaan.

Aan de hand van de AHN viewer is de maaiveldhoogte opgezocht. Het maaiveld varieert licht, met een gemiddelde hoogte van circa +15,40 m NAP, waarbij het noordelijke deel hoger ligt en het zuidelijke deel lager.



Afbeelding 5.2 NAP projectgebied (Bron: AHN Viewer)

#### Ontwikkeling en effect op waterhuishouding

Soort verharding	Verharding in m2
Halfverharding	336 m2
Dakverharding	366 m2
Totale reguliere verharding	702 m2

De ontwikkeling omvat twee woningen en een kapschuur met bijbehorende erven en ontsluitingswegen, waardoor het verhard oppervlak toeneemt. Het totaal verhard oppervlak is als volgt:

Woningen: 108 m<sup>2</sup> per woning, totaal 216 m<sup>2</sup>

Kapschuur: maximaal 150 m<sup>2</sup>

Ontsluitingsweg en erf: 336 m<sup>2</sup> halfverharding

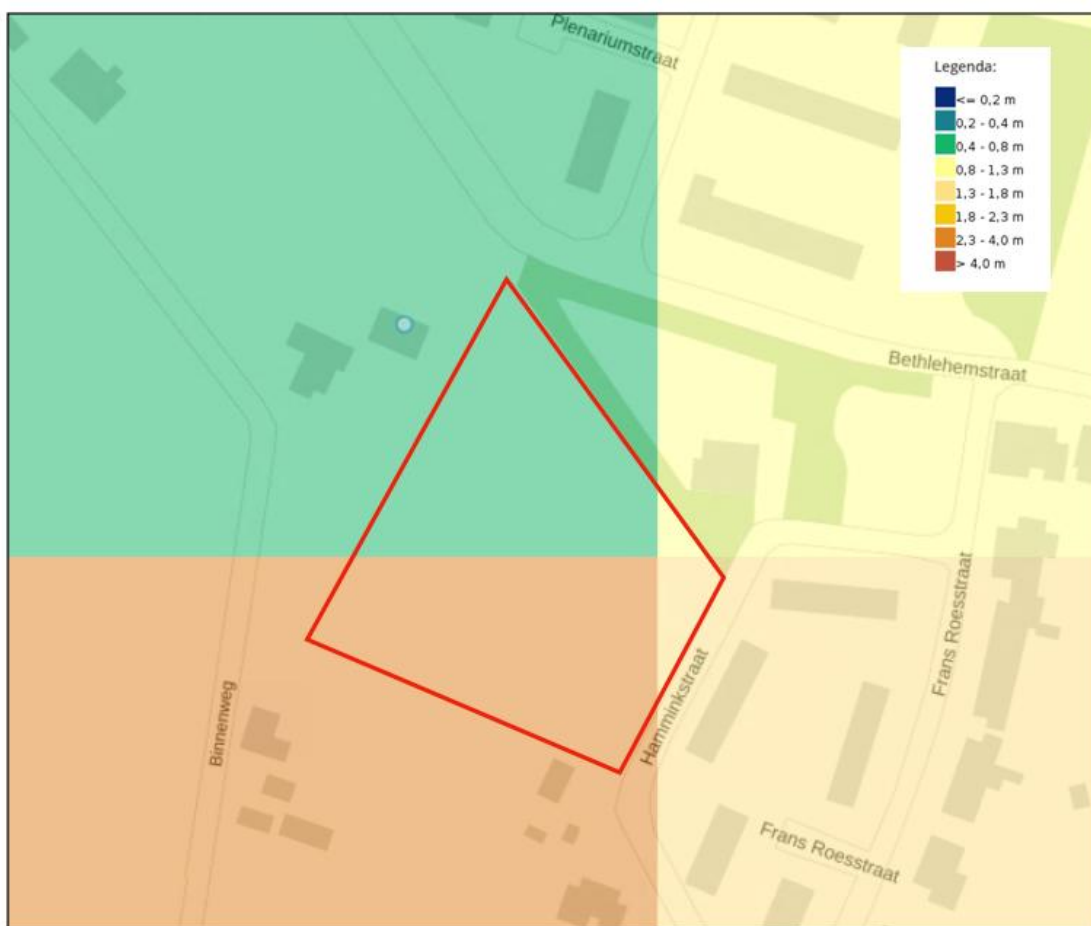
#### *Peilen en waterinrichting*

- Bouwpeil woningen: tussen +15,10 en +15,50 m NAP  
(Woningen op het hogere deel, zodat water afstroomt richting lagere delen)

- Rijbaan / karrenspoor: +15,30 m NAP  
(hoger dan de wadi, afstroming naar wadi gegarandeerd)

#### *Wadi*

Om het hemelwater op te vangen, wordt onder andere een wadi aangelegd, waarmee een aanzienlijk deel van het water lokaal kan worden geborgen. Op basis van de grondwaterstanden (GHG) in het plangebied, is het technisch haalbaar om de wadi te realiseren op de locatie waar de GHG relatief laag ligt. Volgens de klimaateffectatlas heeft de projectlocatie in het zuiden een GHG waarde tussen 2,3 en 4,0 meter. Bij de technische uitwerking van het plan wordt advies gevraagd aan zowel de Buha als de gemeente.



*Afbeelding 5.3 GHG projectgebied (Bron: Klimaateffectatlas)*

Deze locatie komt overeen met het geplande gebied voor de wadi. De maatregel is op deze plek dus goed uitvoerbaar. Hieronder wordt de bergingseis voor de wadi berekend.

- Afmetingen: 33 m × 2,5 m × 0,40 m

- Boveninsteek: +14,50 m NAP
- Bodemhoogte: +14,10 m NAP
- Effectieve bergingsdiepte: ca. 0,40 m
- Bergingsvolume: ongeveer 33 m<sup>3</sup>

Het hoogteverschil tussen bouwpeil en wadi-bodem (ca 75 cm) zorgt voor natuurlijke afstroming richting de wadi zonder terugstroming.

#### *Berekening bergingseis*

De bergingseis wordt berekend op basis van 80 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

Wegen / halfverharding

- Effectief verhard oppervlak:  $336 \times 0,70 = 235 \text{ m}^2$
- Bergingseis:  $235 \times 0,08 = 18,8 \text{ m}^3$

De wadi (33 m<sup>3</sup>) kan de volledige bergingsvraag voor de halfverharding opvangen.

Woningen

- Verharding: 366 m<sup>2</sup>
- Bergingseis:  $366 \times 0,08 = 29,28 \text{ m}^3$
- Verdeling berging:
  - Wadi-restcapaciteit:  $33 - 18,8 \text{ (wegen)} = 14,2 \text{ m}^3$

De resterende 15,08 m<sup>3</sup> moet worden opgevangen door andere methoden. Een van de mogelijke methoden is het verlengen en verdiepen van de wadi, zoals hierboven beschreven. Uit afbeelding 5.3 blijkt dat de GHG van het gebied rondom de wadi tussen de 2,3 en 4 meter ligt. Momenteel heeft de wadi een diepte van 0,4 meter. Wanneer de diepte wordt verdubbeld, kan de wadi meer water bergen. De berekening is als volgt:

- Afmetingen:  $33 \text{ m} \times 2,5 \text{ m} \times 0,80 \text{ m}$
- Boveninsteek: +14,50 m NAP
- Bodemhoogte: +13,70 m NAP
- Effectieve bergingsdiepte: ca. 0,80 m
- Bergingsvolume: ongeveer 66 m<sup>3</sup>

Door de wadi te verdiepen tot 0,80 meter wordt het bergingsvolume verdubbeld. De totale bergingseis van  $(29,28 + 18,8) = 48,08 \text{ m}^3$  kan dan door de wadi worden opgevangen. Theoretisch gezien heeft de wadi zelfs nog restcapaciteit over.

Naast het verdiepen van de wadi worden verschillende methoden ingezet om regenwater op te vangen. Dit omvat het gebruik van regenwaterbuffers, infiltratie in tuinen en vlonders die water doorlaten. In het plan worden regenwaterbuffers

geïntegreerd als onderdeel van natuurinclusief bouwen. De buffers worden rondom de woningen toegepast. De buffers zijn van middelbare grootte en hebben een grootte van op en nabij de 4 tot 5 m<sup>3</sup> per woning. Hiermee wordt het regenwater opgevangen en hergebruikt voor tuinonderhoud, het besproeien van planten en bloemen, en voor huishoudelijk gebruik, zoals toiletspoeling. Op deze manier blijft een groot deel van het regenwater op een circulaire manier binnen het projectgebied. Door het gebruik van deze buffers kan de wadi, indien gewenst, minder diep worden uitgevoerd. De buffers bestaan uit infiltratiekratten en ondergrondse opvangsystemen. Het perceel biedt voldoende ruimte om deze systemen te realiseren, waarmee de volledige bergingseis voor de woningen wordt gedekt.

#### *Overige watermaatregelen*

Om wateroverlast te voorkomen en infiltratie te bevorderen, worden de volgende maatregelen genomen:

- Groene daken (50% van het dakoppervlak)
- Halfverharding en grastegels
- Natte vegetatie in en langs de wadi
- Doorlatende vlonders bij woningen
- Groene inrichting van erven en tuinen
- Regenwaterbuffers voor hergebruik in de woningen
- Volledige afkoppeling van hemelwater

Het hemelwater wordt volledig lokaal verwerkt en niet aangesloten op het riool.

#### *Afvalwater*

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterriool in de Hamminckstraat. De capaciteit van het rioolstelsel is bevestigd door BUHA.

#### *Conclusie*

Het plan is klimaatadaptief en robuust ingericht:

- Bouwpeilen en rijbaanhoogtes zijn afgestemd op natuurlijke afstroming richting de wadi
- Wadi met 33 m<sup>3</sup> capaciteit kan de bergingseis van wegen en een deel van de woningen opvangen
- De wadi kan verdiept worden waardoor het de bergingseis van zowel de wegen als de woningen kan opvangen
- Infiltrerende oppervlakken en regenwaterbuffers zorgen voor aanvullende berging
- Ondergrondse wateropvangsystemen kunnen worden gerealiseerd indien blijkt dat in de praktijk toch minder water wordt vastgehouden dan theoretisch berekend.
- Al het water wordt lokaal verwerkt, waardoor overlast wordt voorkomen

- Het gebruik van uitlogende en milieubelastende materialen in nieuwe bebouwing en verharding is uitgesloten

Het plan voldoet volledig aan de gemeentelijke en waterschappelijke eisen voor berging en waterhuishouding.

## ***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 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.

### Toetsing

De voorgenomen woningontwikkeling sluit aan bij het beleid uit de Omgevingsvisie Doetinchem, *Kloppend hart van de Achterhoek*. De realisatie van toegankelijke, grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen voorziet in de behoefte aan diverse en passende woonvormen voor een brede doelgroep. De landelijke setting met ruimte voor groen, natuur en wandelpaden draagt bij aan de omgevingskwaliteit, gezondheid en leefbaarheid. Bovendien bevordert de aanleg van wandelpaden sociale interactie en ontmoeting, wat aansluit bij de ambitie van Doetinchem om vitale, verbonden en toekomstbestendige woonomgevingen te creëren.

### 5.5.2 Overig relevant beleid gemeente

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

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023–2036 zijn:

1. Groeien in kwaliteit.

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

2. Kwalitatief goed wonen.

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

3. Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. **Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen** beschrijft hoe aan dit doel

gewerkt wordt. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk.

Totaal: minimaal 2.470 woningen, onderverdeeld in:

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

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.

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

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naberschap 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. **Programmaliijn 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.

#### Overgangperiode ontwikkelingen

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

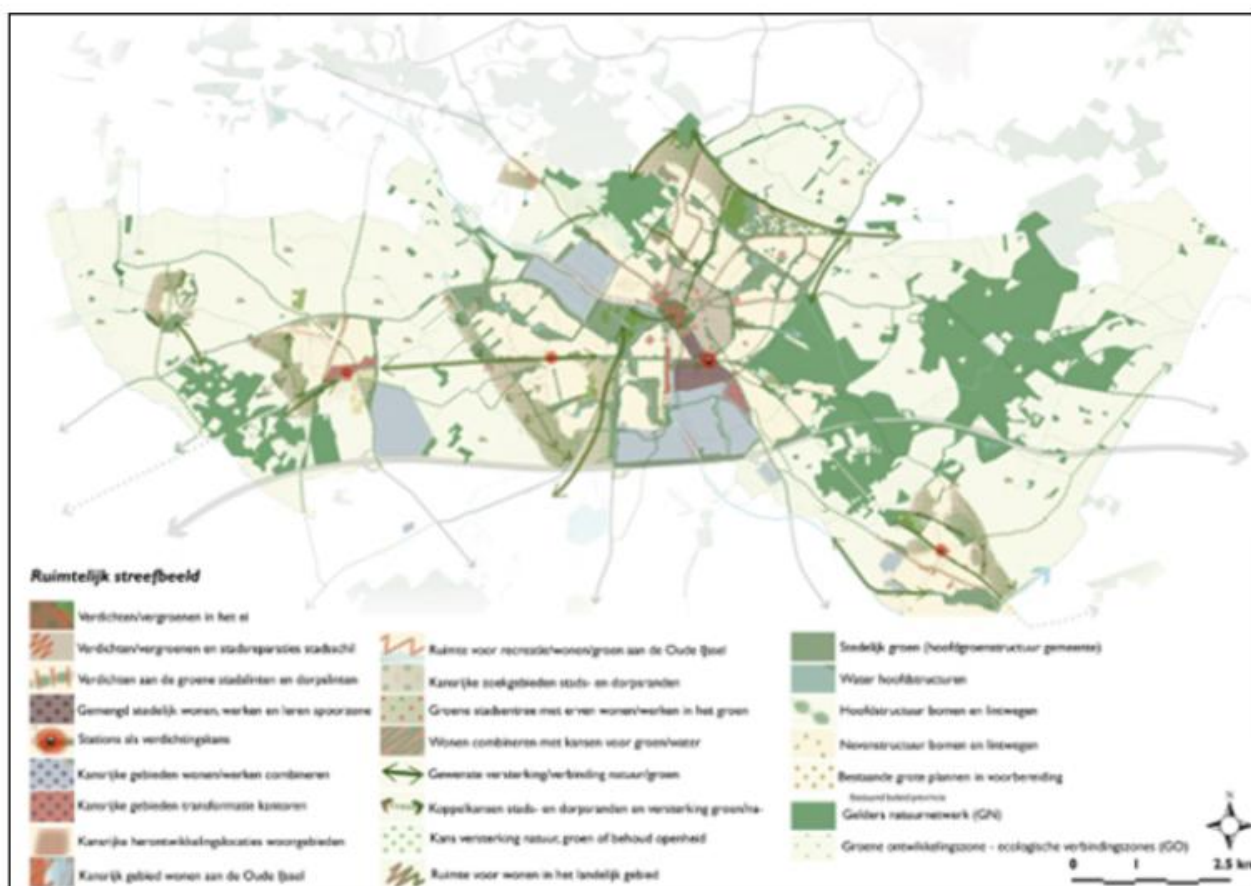
*Het bovenstaande geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. We gaan in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Door de gestegen bouwkosten,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

## Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen.

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

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

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



Afbeelding 5.2 Ruimtelijk streefbeeld Achterhoek (Bron: gemeente Doetinchem)

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

Het projectgebied valt in de woonmilieus 'wonen in het groen' en 'kansrijke zoekgebieden stads- en dorpranden'.

#### **Wonen in het groen Het woonmilieu**

'wonen in het groen' is van toepassing op alle woningbouw buiten het bestaand weefsel van stad en dorpen. De dichtheid van het woonmilieu is laag en is sterk afhankelijk van de ligging ten opzichte van stad/dorp. Het woonmilieu is onderverdeeld in drie deelgebieden en wordt per deelgebied nader toegelicht.

#### **Kansrijke zoekgebieden stads- en dorpsranden**

In de buurt van stad en dorp zijn kansrijke zoekzones weergegeven voor (relatief) kleinschalige uitbreidingen in de buurt van stad en dorp. Bij de zoekzones is rekening gehouden met de bestaande natuurgebieden, aansluiting op bestaande woongebieden en aantakking op de bestaande infrastructuur. Initiatieven in de zoekgebieden stads- en dorpsranden worden alleen in behandeling genomen als deze gecombineerd worden met een transformatie- of inbreidingsinitiatief of als er in het te ontwikkelen gebied combinaties met andere opgaven gemaakt kunnen worden die zorgen voor aanmerkelijke hogere kwaliteit van dit gebied. Daarnaast moet uiteraard worden aangesloten bij de landschappelijke kwaliteiten van het gebied, moet de bereikbaarheid gegarandeerd zijn, moet rekening worden gehouden met klimaatadaptatie en moet rekening gehouden worden met omliggende functies.

### **5.5.3 Notitie wonen landelijk gebied**

De locatie van het voorgenomen project ligt binnen het werkingsgebied van het beleid voor "Wonen Landelijk Gebied" zoals vastgesteld in de gemeentelijke en regionale woonvisies. Tevens valt het projectgebied binnen het "Zoekgebied Verstedelijking" zoals gedefinieerd in de Omgevingsvisie van de gemeente Doetinchem en de Woonvisie van de Achterhoek. Aangezien deze locatie binnen het zoekgebied valt, voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de beleidsdoelen en uitgangspunten van de Woonvisie en het beleid voor het landelijk gebied. Nadere toetsing is derhalve dan ook niet noodzakelijk

#### Toetsing

Dit initiatief sluit aan bij het gemeentelijke beleid en draagt bij aan alle daarin benoemde hoofdpunten. De voorgenomen ontwikkeling vergroot de woningvoorraad en voorziet in de realisatie van toekomstbestendige middenhuurwoningen. Daarmee

wordt ingespeeld op de grote vraag naar woningen voor zowel ouderen als jongeren. Het plan is geschikt voor beide doelgroepen: door de goede toegankelijkheid kan men in alle rust en ruimte zelfstandig wonen, maar toch nabij voorzieningen.

Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de verdeling over de segmenten van het gewenste programma uit de Woonvisie. Voor plannen van minder dan 20 woningen die hieraan bijdragen geldt een pré. Omdat het hier om een kleinschalig plan van twee woningen gaat, kan maatwerk worden toegepast. In Gaanderen bestaat meer dan 60% van de woningvoorraad uit koopwoningen. Dit plan biedt daarom een mooie kans om middenhuurwoningen toe te voegen, waarmee wordt voorzien in een actuele behoefte.

De woningen worden gerealiseerd op een gezamenlijk erf, waarbij het bevorderen van 'naoberschap' een belangrijk uitgangspunt vormt. Door de situering aan een hofje ontstaat een woonomgeving waarin bewoners naar elkaar omkijken. Het plan ligt in het landelijk gebied, maar wordt getoetst binnen het 'zoekgebied verstedelijking'. Daarmee voldoet het aan de uitgangspunten van de Woonvisie van de gemeente Doetinchem.

De ontwikkeling van twee woningen aan de rand van het dorp Gaanderen kan worden aangemerkt als passend binnen het woonmilieu '*wonen in het groen*', aangezien de locatie buiten het bestaand stedelijk weefsel ligt en direct aansluit op het dorp. Met een beperkte omvang en lage woningdichtheid sluit het initiatief aan bij het kleinschalige en groene karakter dat voor dit woonmilieu wordt nagestreefd. De situering aan de dorpsrand zorgt voor een logische overgang tussen het dorp en het omliggende landschap, waarbij de landschappelijke kwaliteiten worden behouden en versterkt.

Daarnaast ligt de ontwikkeling binnen een kansrijk zoekgebied voor stads- en dorpsranden. De beperkte uitbreiding kan worden gezien als een kwalitatieve dorpsrandontwikkeling, aangezien de ontwikkeling gepaard gaat met landschappelijke inpassing en veel aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen. Door aansluiting te zoeken bij de bestaande infrastructuur en woonbebouwing blijft de bereikbaarheid gewaarborgd. De ontwikkeling houdt rekening met omliggende functies en veroorzaakt geen onevenredige hinder voor het agrarische en landschappelijke gebruik in de omgeving.

#### **5.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid**

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

De uitwerking gemeentelijk beleid klimaatadaptatie staat in 6.10.4

## ***5.6 Omgevingswaarden***

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

## 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. Zoals in hoofdstuk 1, de inleiding, van voorliggende ruimtelijke motivatie is aangegeven, is in eerste instantie een verkenning uitgevoerd om de bouw van 4 wooneenheden op het perceel mogelijk te maken. Voor die verkenning zijn ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Besloten is echter om op het perceel maximaal 2 woonheden en een kapschuur te realiseren. Deze planaanpassing heeft geen invloed op de conclusies en resultaten van de uitgevoerde onderzoeken waarin hierna wordt ingegaan. De onderzoeken volstaan ook voor de realisatie van 2 wooneenheden.

### 6.1 Geluid

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

#### 6.1.1 (Wettelijk) kader

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

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

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met 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**

#### Wegverkeerslawaaï

In voorliggend geval worden twee geluidsgevoelige wooneenheden gerealiseerd. De woningen liggen binnen geluidsaandachtsgebieden van meerdere wegen. Het betreffen hier lokale ontsluitingswegen met lage verkeersintensiteiten. De geluidskaart wegverkeer van de Atlas leefomgeving (afbeelding 6.1) bevestigt dit beeld.



Afbeelding 6.1 Geluidsskaart Wegverkeer (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het geluid als gevolg van de gemeentelijke wegen bedraagt hoogstens 45 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl. Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Nader akoestisch onderzoek kan daarmee achterwege blijven.

#### Railverkeerslawaai en industrielawaai

De dichtstbij liggende spoorweg ligt op circa 500 meter van het projectgebied. Het projectgebied ligt daarmee niet in het geluids-aandachtsgebied van de spoorweg. Verder ligt in de omgeving van het projectgebied geen gezoneerd bedrijventerrein waar rekening mee gehouden moet worden.

#### Solitaire bedrijvigheid

De projectlocatie bevindt zich direct naast Scouting Gaanderen. Volgens de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" valt een scoutingfunctie onder milieucategorie 2, vergelijkbaar met een kinderopvang of een buurt- of clubhuis. Voor deze functie geldt een richtafstand van 30 meter, met het doel om geluidshinder te beperken.

De te realiseren woningen zijn op een afstand van meer dan 30 meter van het scoutingterrein gesitueerd en voldoen daarmee aan de richtafstanden uit de VNG-

handreiking Bedrijven en milieuzonering. Door het aanhouden van deze afstand is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Geluid afkomstig van scoutingactiviteiten is hoofdzakelijk incidenteel, waardoor structurele geluidhinder is uitgesloten. Visuele hinder is beperkt door de situering van de woningen in combinatie met bestaande erfafscheidingen, groenstructuren en de situering van de kapschuur. Daarnaast bevinden zich in de huidige situatie reeds woningen op een kortere afstand van het scoutingterrein dan de nieuw te realiseren woningen. Hierdoor wordt het gebruik van het scoutingterrein in de bestaande situatie al begrensd. De toevoeging van de nieuwe woningen leidt dan ook niet tot een verdere beperking van de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van de scouting. Omgekeerd ondervinden de woningen geen onevenredige hinder van de scoutingactiviteiten. Het plan is daarmee vanuit het aspect milieuzonering ruimtelijk aanvaardbaar.

## ***6.2 Luchtkwaliteit***

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

### **6.2.1 (Wettelijk) kader**

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

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

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

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

zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan 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**

Conform artikel 5.54 sub b van het Bkl valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er in dit geval zonder meer sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### **6.2.3 Conclusie**

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## ***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**

Binnen een straal van 200 meter van het projectgebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Vanwege de afstand wordt verwacht dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **6.3.3 Conclusie**

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## ***6.4 Bodemkwaliteit***

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de

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

#### **6.4.1 (Wettelijk) kader**

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

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

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

#### **6.4.2 Onderzoek**

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

Op een locatie gelegen aan de Bethlehemstraat te Gaanderen, is op 4 juli 2025 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. De locatie bestaat uit een perceel jong opgaand bos, gelegen tussen de Binnenweg, Bethlehemstraat en de Hamminkstraat. Initiatiefnemer is voornemens om 2 wooneenheden te realiseren.

##### Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 (Bijlage 4)

*Gehele locatie*

In de bovengrond mengmonsters en in het ondergrond mengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster is een lichte verhogingen barium aangetroffen.

### **6.4.3 Conclusie**

Op basis van onderhavig onderzoek kan geconcludeerd worden dat een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk wordt geacht. De waarde voor nader bodemonderzoek (index >0,5) wordt niet overschreden. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

## ***6.5 Mobiliteit en parkeren***

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

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

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

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

### **6.5.2 Onderzoek**

Volgens de Nota Parkeernormen Doetinchem (2024) valt Gaanderen onder de categorie "Rest bebouwde kom", waarbij geldt dat voor huurwoningen in de vrije sector een norm 1,9 parkeerplaats per woning geldt.

- 2 woningen × 1,9 plekken = 3,8 parkeerplaatsen vereist
- Het plan biedt 4 parkeerplaatsen in de kapschuur, dit voldoet aan de norm.



Afbeelding 6.2 Parkeren voorgenomen ontwikkeling (Bron: Buro ontwerp & omgeving)

De beoogde ontwikkeling omvat de toevoeging van twee grondgebonden woningen. Op basis van de CROW-publicatie *Parkeercijfers 2024* (hoofdgroep wonen, huurwoning/vrije sector, weinig stedelijk, rest bebouwde kom) genereert een woning gemiddeld 6,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat het plan leidt tot ongeveer 13 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen weg met een breedte van circa 5 meter. Dit profiel is ruim voldoende voor de verwachte verkeersintensiteit. Gelet op de zeer beperkte toename van het verkeer en de huidige verkeersdruk op de Hamminkstraat, kan worden geconcludeerd dat deze infrastructuur de extra verkeersbewegingen probleemloos kan verwerken. Het wegprofiel van zowel de nieuwe ontsluitingsweg als de bestaande straten in de omgeving is daardoor voldoende breed en passend bij het woonmilieu. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid.

### 6.5.3 Conclusie

De voorgestelde parkeeroplossing met 4 parkeerplaatsen voldoet het voorgenomen initiatief volledig aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

## 6.6 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die

ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### 6.6.1 (Wettelijk) kader

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

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

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

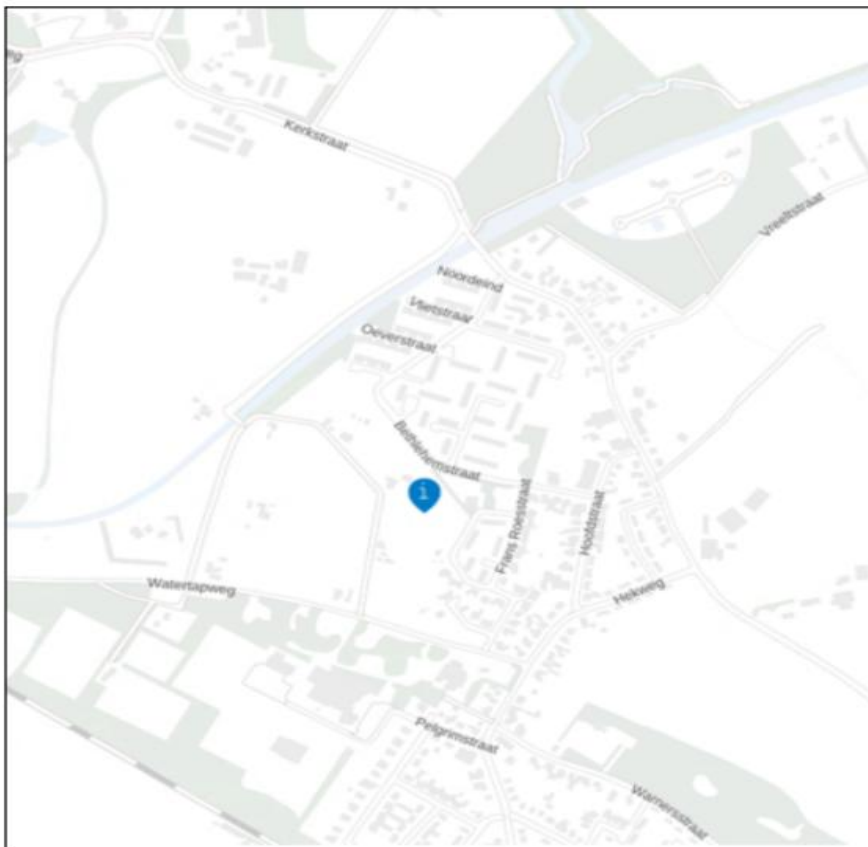
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

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

- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

### 6.6.2 Onderzoek

Aan de hand van de kaart externe veiligheid van de atlas voor de leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 6.2 is een uitsnede weergegeven. Het projectgebied is met een blauwe stip aangeduid.



Afbeelding 6.2 Externe veiligheid (Bron: Atlas Leefomgeving)

Zoals te zien op de uitsnede van het projectgebied op de kaart externe veiligheid van de Atlas Leefomgeving, valt het projectgebied buiten de in de omgeving geldende risicocontouren. Daarnaast voorziet de gewenste ontwikkeling niet in nieuwe risicovolle activiteiten.

### 6.6.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

## 6.7 Natuur

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

### 6.7.1 (Wettelijk) kader

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

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

### 6.7.2 Onderzoek

#### Natura 2000-gebied

Het projectgebied bevindt zich op circa 15 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, namelijk 'Rijntakken'. In voorliggend geval is door BJZ.NU een AERIUS-berekening uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 5. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

#### Onderzoeksresultaten

Uit het stikstofonderzoek blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet vergunningsplichtig.

#### Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde NNN ligt op circa 240 meter afstand van het projectgebied. De bescherming van het NNN kent geen externe werking. Omdat het projectgebied buiten het Natuurnetwerk Nederland ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Natuurnetwerk Nederland.

#### Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Gelderland heeft veel natuurgebieden, samen vormen zij het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het projectgebied ligt niet binnen of nabij het Gelders Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde GNN de Zumpe ligt op circa 2,3 kilometer afstand van het projectgebied.

#### Groene ontwikkelingszone (GO)

De Groene ontwikkelingszone (GO) is het gebied dat tussen en rondom natuurgebieden ligt. Hierin liggen onder andere de ecologische verbindingszones, de verbindende schakels tussen de natuurgebieden. Als u hier iets wilt bouwen of ontwikkelen, gelden daar regels voor. Het projectgebied bevindt zich niet in een groene ontwikkelingszone.

#### Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere bomen aanwezig (conform de gemeentelijke kaart). Het gebied ligt buiten de bebouwingscontour voor houtopstanden. Op grond van de provinciale regelgeving geldt een meldingsplicht bij kapwerkzaamheden; hieraan zal worden voldaan. Er is geen sprake van een vergunningsplicht, tenzij het gaat om een aaneengesloten groenstructuur groter dan 1.000 m<sup>2</sup> of om bomen met een stamomtrek van meer dan 120 cm die verwijderd moeten worden. Dit wordt door de initiatiefnemer beoordeeld en vormt onderdeel van de toetsing. Het huidige jonge opkomende bos maakt plaats voor een woonerf. Binnen het erf wordt ruim aandacht besteed aan groen en natuur, waardoor de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Er worden geen bestaande houtopstanden negatief beïnvloed.

#### Soorten bescherming

Op het plangebied is een oriënterend natuuronderzoek uitgevoerd in de vorm van een QuickScan (bijlage 6). Aan de hand van de hierdoor verkregen gegevens, aangevuld met literatuuronderzoek, is een goed beeld ontstaan van de waarde van het plangebied en de directe omgeving voor beschermde plant- en diersoorten. Door de voorgenomen werkzaamheden zijn negatieve effecten op kleine marterachtigen niet op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek is noodzakelijk voor deze soort(groep)en. De volledige QuickScan is te vinden in bijlage 6.

Tijdens het aanvullende onderzoek (bijlage 7) verricht naar de functie(s) van het plangebied voor kleine marterachtigen zijn geen waarnemingen van bunzing, hermelijn en wezel vastgesteld. Van de aangetroffen steenmarter en eekhoorn zijn ook geen vaste rust- en verblijfplaatsen in het plangebied vastgesteld. Het plangebied maakt ook geen essentieel onderdeel uit van de functionele leefomgeving van steenmarter en eekhoorn.

### **6.7.3 Conclusie**

De geplande flora- en fauna activiteit heeft geen negatief effect op vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van kleine marterachtigen, steenmarter en eekhoorn. Uitvoering van compenserende en mitigerende maatregelen en het aanvragen van een Omgevingsvergunning is niet noodzakelijk. Op het gebied van natuur wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## ***6.8 Cultureel erfgoed***

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

### **6.8.1 (Wettelijk) kader**

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

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

### **6.8.2 Onderzoek**

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich geen gemeentelijke of rijksmonumenten. De ontwikkeling heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden, aangezien er geen beschermde objecten of gebieden in de nabijheid zijn.

### Archeologie

Voor het projectgebied geldt op grond van het omgevingsplan van rechtswege een archeologische verwachting. Dit wordt aangegeven door de dubbelbestemming 'archeologische verwachting 3' en 'archeologische verwachting 6' in het paraplubestemmingsplan archeologie. Op basis van deze dubbelbestemmingen geldt de volgende onderzoeksplicht:

- Archeologische verwachting 3: bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 m;
- Archeologische verwachting 6: bodemingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m;

Omdat de onderzoeksgrens voor waarde 3 wordt overschreden is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen monumenten.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Er zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen, echter dient de hoge archeologische verwachting voor de periode Midden-Neolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen en de middelhoge/hoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd worden gehandhaafd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems). Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).<sup>15</sup> Hiervoor is een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen benodigd.

### 6.8.3 Conclusie

Zodra de ruimtelijke procedure is afgerond, kunnen de overige omgevingsvergunningen worden aangevraagd, waaronder die voor de activiteit bouwen en voor werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning). In dit kader zal aanvullend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, als dat nog niet is gedaan.

Voorafgaand aan grondwerkzaamheden – bijvoorbeeld het bouwrijp maken van het terrein – geldt als voorwaarde dat het plangebied archeologisch moet zijn vrijgegeven. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de omgevingsvergunning voor werkzaamheden. De werkzaamheden mogen pas starten zodra hieraan is voldaan. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten.

## ***6.9 Spuitzonering***

### **6.9.1 Wettelijk kader**

In de land- en tuinbouw kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Er gelden op dit moment geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld/bespoten en woningen (en tuinen) of andere gevoelige functies.

Op basis van jurisprudentie is echter een vuistregel ontstaan om 50 meter aan te houden tussen agrarische grond en gevoelige functies. Een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies (hierbij dient de grens van het omgevingsplan met de bestemming Wonen te worden aangehouden) en agrarische bedrijvigheid is volgens de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (AbRvS) 'niet onredelijk'. De AbRvS geeft aan dat de spuitzone kan worden verkleind op grond van een deugdelijke motivering en op basis van locatie-specifiek onderzoek. (Zie ook de 'Handreiking aanpak spuitvrije zones bij nieuwbouwprojecten | RVO.nl').

### **6.9.2 Beoordeling**

De nieuwe woonkavels grenzen aan de zuidzijde aan gronden met bestemming Agrarisch met waarden. De afstand tot deze gronden is minder dan 50 meter. Er zijn echter locatie-specifieke omstandigheden die maken dat hier geen reëel risico bestaat op het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen:

- Feitelijk gebruik  
Het perceel is al jarenlang ingericht en gebruikt als particuliere tuin. Uit luchtbelden vanaf 2006 blijkt een consequent niet-agrarisch gebruik.
- Eigendom  
Het perceel is in particulier eigendom en wordt niet gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering. Er zijn ook geen aanwijzingen dat de eigenaar dit gebruik wil wijzigen.
- Economische onhaalbaarheid van agrarisch gebruik  
Het perceel is van te beperkte omvang om bedrijfsmatig economisch rendabel ingezet te worden voor de teelt van gewassen, bloemeteelt of fruitteelt. Het herstellen van agrarisch gebruik is daardoor niet aannemelijk.

Gezien de locatie-specifieke factoren is het planologisch relevante risico op toepassing van gewasbeschermingsmiddelen verwaarloosbaar.

Het perceel aan de westzijde is als tuin in gebruik door de eigenaren van de Bethlehemstraat 25 (tevens de initiatiefnemers). De huidige planologische bestemming van deze gronden is Agrarisch met waarden. De afstand van het plangebied tot deze gronden is minder dan 50 meter. Er zijn echter locatie-specifieke omstandigheden die maken dat hier geen reëel risico bestaat op het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen:

- **Feitelijk gebruik**  
Het perceel is al jarenlang door de eigenaren ingericht en gebruikt als particuliere tuin. In deze tuin grazen een aantal schapen en staat een kas met moestuin.
- **Eigendom**  
Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemers en wordt niet gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering. Er zijn ook geen aanwijzingen dat de eigenaar dit gebruik wil wijzigen. Het perceel wordt nu en zal in de toekomst alleen gebruikt worden als tuin.
- **Economische onhaalbaarheid van agrarisch gebruik**  
Het perceel is van te beperkte omvang om bedrijfsmatig economisch rendabel ingezet te worden voor de teelt van gewassen, bloementeelt of fruitteelt. Het herstellen van agrarisch gebruik is daardoor niet aannemelijk.

Gezien de locatie-specifieke factoren is het planologisch relevante risico op toepassing van gewasbeschermingsmiddelen verwaarloosbaar.

### **6.9.3 Conclusie**

Op basis van een locatie-specifieke beoordeling is vastgesteld dat:

- De gronden binnen 50 meter van de beoogde woningen aan de zuidzijde momenteel en zeer waarschijnlijk in de toekomst niet-agrarisch worden gebruikt.
- Dit perceel te klein en economisch ongeschikt is voor rendabele agrarische teelt.
- Dit perceel in particulier eigendom is en er geen aanwijzingen zijn voor toekomstig agrarisch gebruik.
- Het perceel aan de westzijde in eigendom en gebruik is door de initiatiefnemers als particuliere tuin. Er kan worden aangenomen dat het gebruik hiervan niet zal wijzigen.

Met deze beoordeling is het opnemen van een spuitzone in het omgevingsplan niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat het plan vanuit het aspect spuitzonering ruimtelijk aanvaardbaar is.

## ***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**

Beide wooneenheden worden uitgerust met zonnepanelen. De locatie wordt daarnaast gekenmerkt door een groenrijke inrichting, die bijdraagt aan zowel verkoeling als waterberging.

### **6.10.3 Onderzoek circulariteit**

In het zuidelijkste deel van de locatie wordt een greppel/wadi aangelegd voor waterinfiltratie. Parallel daaraan komt een grote takkenril, opgebouwd uit snoeihout van het volledige perceel. Deze takkenril biedt onderdak aan diverse insectensoorten, wat op zijn beurt vogels en kleine zoogdieren aantrekt. Hiermee wordt bijgedragen aan een circulaire, biodiverse en natuurinclusieve inrichting van het gebied.

### **6.10.4 Onderzoek klimaatadaptatie en water**

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Een groene klimaatadaptieve omgeving maakt gebruik van natuurlijke en technologische oplossingen om de impact van klimaatverandering, zoals hitte, wateroverlast, droogte en overstromingen, te mitigeren. Het doel is een duurzame en veerkrachtige leefomgeving te creëren die zowel ecologische als sociale voordelen biedt. Door de integratie van groene infrastructuur, waterbeheersystemen en duurzame bouwtechnieken wordt de omgeving beter bestand tegen extremen in het klimaat, wat bijdraagt aan de lange termijn leefbaarheid en veiligheid van de bewoners.

#### Hitte

Om de effecten van hitte in de zomermaanden te mitigeren, worden verschillende maatregelen getroffen die bijdragen aan de verlaging van de lokale temperatuur en het voorkomen van het zogenaamde 'hitte-eilandeffect'. De woningen worden aan de schaduwzijde voorzien van groene daken, hetgeen niet alleen zorgt voor extra isolatie, maar tevens bijdraagt aan de verkoeling van de omliggende omgeving. Daarnaast wordt 70% van het plangebied ingericht als openbaar groen, wat het klimaat ten goede komt.

#### Wateroverlast

Om wateroverlast te voorkomen, worden diverse maatregelen getroffen die gericht zijn op wateropvang en infiltratie. In het zuidelijke gedeelte van het plangebied wordt een wadi aangelegd die zorgt voor de volledige berging van het regenwater dat van de verhardingen afkomt. Deze wadi vergroot de capaciteit voor het infiltreren van neerslag en voorkomt daarmee overlast. Bovendien wordt de verharding op het terrein geminimaliseerd door zowel mogelijk gebruik te maken van halfverharding. Daarnaast worden er vlonders aangelegd die de infiltratiecapaciteit van het perceel vergroten. Het water wordt afgevoerd via het bestaande rioolstelsel, waarvan de capaciteit voldoende is om het af te voeren regenwater op een gecontroleerde wijze te verwerken.

#### Droogte

Om de gevolgen van droogte te verlichten, wordt bij het ontwerp van het plangebied nadrukkelijk rekening gehouden met infiltratie en de bevordering van groene zones. De toepassing van halfverhardingen en het gebruik van groene daken dragen bij aan een hoge waterdoorlatendheid, zodat regenwater effectief kan infiltreren en vastgehouden kan worden voor latere droge perioden. Het behoud van het bestaande jonge bos, dat waar nodig wordt verplant, speelt eveneens een belangrijke rol bij het verbeteren van de bodemstructuur en het bevorderen van de waterhuishouding in het gebied. Door het hergebruik van regenwater kan het effect van drogere periodes beter worden opgevangen, doordat het regenwater lokaal wordt opgeslagen en efficiënt wordt ingezet voor bijvoorbeeld tuinonderhoud en huishoudelijk gebruik.

#### Overstromingen

Om overstromingen te voorkomen, wordt het plangebied zodanig ingericht dat het lager gelegen deel van het terrein ruimte biedt voor waterinfiltratie. De aanleg van de wadi in het zuidelijke deel van het gebied maakt het mogelijk om regenwater effectief op te vangen en langzaam in de bodem te laten infiltreren, waardoor het risico op overstromingen wordt verkleind. De combinatie van verharding en groenzones biedt een oplossing voor het afvoeren van regenwater bij zware neerslag. Het watermanagementsysteem is bovendien gekoppeld aan het bestaande rioolstelsel, dat voldoende capaciteit heeft om het opgevangen regenwater op een veilige wijze te verwerken.

### **6.10.5 Conclusie**

Aan de hand van bovengenoemde onderzoeken, kan geconcludeerd worden, dat het voorgenomen initiatief voldoet aan alle huidige eisen omtrent duurzaamheid.

## **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**

Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling' (J11) uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Kolom 2 uit bijlage V Ob is hierbij niet van toepassing, waarmee geen mer-plicht geldt. Wel is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht: er is sprake van de realisatie van twee grondgebonden woningen.

In de voorgaande hoofdstukken is gebleken dat de ontwikkeling op de relevante milieuaspecten verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water en stikstof geen belangrijke structurele nadelige en onomkeerbare milieugevolgen met zich meebrengt. De ontwikkeling gaat ten slotte gepaard met tijdelijke hinder als gevolg van bouwwerkzaamheden, maar deze zullen na afronding volledig vervallen. Ook heeft het project geen structurele nadelige effecten in relatie tot flora & fauna.

### 6.11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde 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. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## ***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 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### 6.12.2 Onderzoek

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- a. 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- b. 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Dit project gaat uit van de realisatie van twee woningen op de rand van het dorp Gaanderen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is een toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet nodig. Het project voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

### 6.12.3 Conclusie

Met dit voorgenomen initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

## ***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

De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend de realisatie van woningen. In de toekomst zal de locatie dan ook enkel een woonfunctie hebben. Dit betreft geen milieubelastende activiteit.

### 6.13.3 Conclusie

Op de projectlocatie worden geen milieubelastende activiteiten gerealiseerd.

## 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**

Het voorgenomen initiatief draagt bij aan de gezondheid en leefkwaliteit in de buurt. Op de locatie wordt veel groen gerealiseerd, waaronder een bloemrijk grasmengsel rondom het gezamenlijke erf. Dit grasmengsel biedt voedsel aan diverse insectensoorten en stimuleert de biodiversiteit. Binnen het gras worden gemaaide paden aangelegd die dienen als openbare route. Hiermee ontstaat een extra wandelmogelijkheid voor buurtbewoners. Op deze manier bevordert de ontwikkeling de gezondheid voor de omliggende omgeving.

#### **6.14.3 Conclusie**

Het voorgenomen initiatief bevordert de gezondheid voor zowel de bewoners als de omwonenden.

## 7. Uitvoerbaarheid

### *7.1 Economische uitvoerbaarheid*

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

In plaats van een uitvoerbaarheidstoets zal de omgevingsplanwijziging een onuitvoerbaarheidstoets bevatten. Het omgevingsplan mag namelijk geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Volgens de memorie van toelichting zal in gevallen waarin een activiteit alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, de toelichting bij de omgevingsplanwijziging passages moeten bevatten over de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal.<sup>1</sup>

#### **7.1.2 Kostenverhaal**

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een projectontwikkelaar. De kosten van de planologische procedure en het realiseren van een uitrit worden gedekt via de leges. Van overig kostenverhaal, met uitzondering van de kosten in verband met nadeelcompensatie, is geen sprake. Er wordt daarom alleen een nadeelcompensatie-overeenkomst gesloten zoals opgenomen in paragraaf 7.1.3.

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

#### **7.1.3 Nadeelcompensatie**

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

## ***7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

### **7.2.1 Participatie**

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

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