

Omgevingsvergunning

Woningbouw Holterhoek te Doetinchem

Gemeente Doetinchem

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2 Huidige situatie plangebied	8
2.3 Toekomstige situatie plangebied	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	29
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.2 Bodem	29
4.3 Geluid	31
4.4 Luchtkwaliteit	32
4.5 Externe veiligheid	33
4.6 Bedrijven en milieuzonering	36
4.7 Ecologie	37
4.8 Water	39
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	42
4.10 Verkeer en parkeren	44
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	46
5.1 Economische uitvoerbaarheid	46
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
Hoofdstuk 6 Conclusie	48

Hoofdstuk1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Holterhoek in Doetinchem ligt een bedrijfslocatie. De bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie vier vrijstaande woningen te realiseren.

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Op de locatie geldt hoofdzakelijk de bestemming 'Bedrijf' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Wonen'. De functie wonen is op basis van de bestemming 'Bedrijf' niet toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling past daardoor niet binnen het voor de locatie geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Door middel van een principeverzoek is medio 2022 om planologische medewerking gevraagd. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing voor een goede ruimtelijke ordening en haalbaarheid van het plan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een bedrijfslocatie aan de Holterhoek binnen de bebouwde kom van Doetinchem. De locatie ligt op korte afstand van de binnenstad van Doetinchem, net buiten het centrum, in de wijk Schöneveld. Het perceel is globaal gelegen tussen het Julianaplein, de J.F. Kennedylaan, de Holterweg en de Holterhoek. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan het Prakticon en Woonzorgcomplex Elver. Aan de noord, oost-, en westkant wordt het plangebied omringd door woningen.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven met een rood kader.



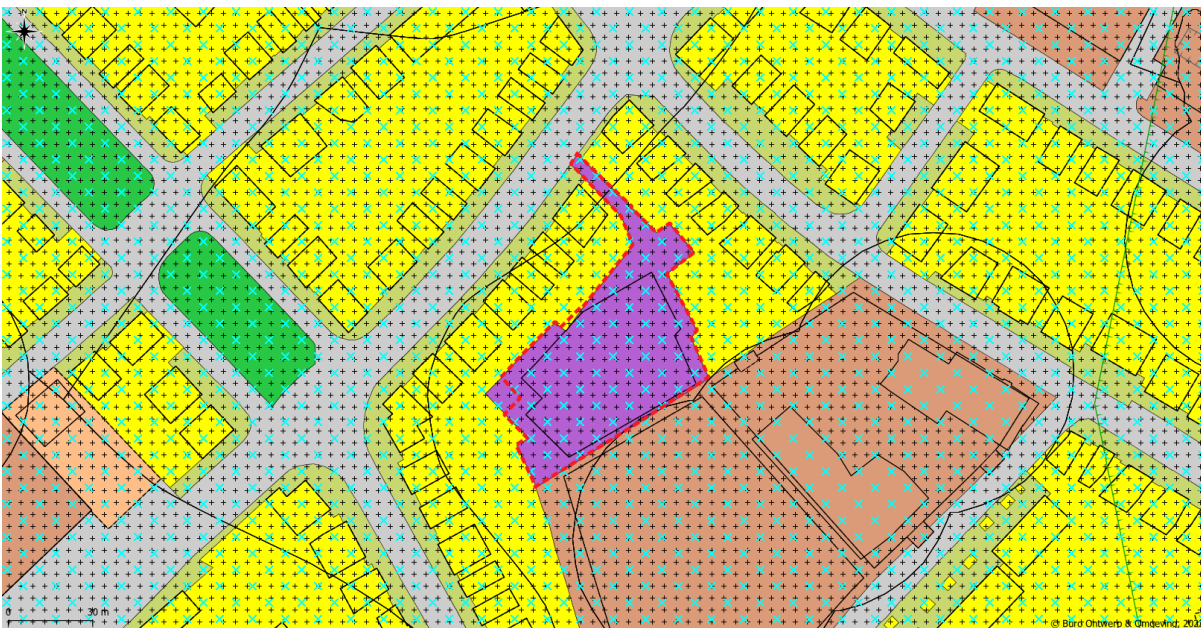
Globale ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing voor de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem op 24 juni 2021. In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Bedrijf' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Wonen'. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak aanwezig. Verder is de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' van toepassing.

Het nieuwe plan voorziet in de realisatie van vier vrijstaande woningen. Wonen is niet toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Hierdoor past het plan niet in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' (plangebied rood omkaderd)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Hierin wordt tevens ingegaan op de planologische afwegingen die hieraan ten grondslag liggen. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader. In Hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggende plan kan worden vastgesteld. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Het laatste hoofdstuk, Hoofdstuk 6 is gewijd aan de concluderende afweging.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bouwgeschiedenis, waarna de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ontwikkeling nader worden toegelicht.

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De wijk Schöneveld is gelegen in Doetinchem Oost. Doetinchem is omstreeks 838 ontstaan aan de Oude IJssel waaraan 'Villa Duttinghe' was gebouwd. Deze bebouwing trok meer mensen aan en zo ontstond langzamerhand Doetinchem. Rond 1100 kreeg Doetinchem 'muurrecht' en anno 1236 stadsrechten. Doetinchem ontwikkelde zich in de jaren verder. Het gebied Schöneveld maakte in het verleden deel uit van het Ambt Doetinchem. Het Ambt Doetinchem had een overwegend agrarisch karakter, dat zeker behouden is gebleven tot de samenvoeging van de gemeenten Ambt Doetinchem en de Stad Doetinchem op 1 januari 1920.

Schöneveld is een naoorlogse wijk met hoofdzakelijk laagbouwoningen dichtbij het centrum en kent qua bebouwing geen specifieke wijkdelen. De eerste woningen in de wijk Schöneveld zijn gebouwd begin jaren '50 als gevolg van de naoorlogse behoefte aan meer gezinswoningen. De Van Hogendorpstraat splitst de wijk in een gedeelte van met name koopwoningen (Schöneveld Zuid) en een gedeelte sociale huurwoningen (Schöneveld Noord). Het woonzorgcentrum Schavenweide vervult een multifunctionele rol en is centraal in de wijk gesitueerd.

Bij de stedenbouwkundige opzet van Schöneveld werd de keuze gemaakt om de woonwijken achter de bebouwing langs de uitvalswegen te bouwen. Voor Schöneveld betreft het de lintbebouwing van de Holterweg en de Varsseveldseweg. Bij de planning van de wijk was de Zuivelweg als een randweg voorzien. Die functie heeft het niet gekregen. De voormalige spoorlijn naar Ruurlo, nu fietspad, is een harde scheiding tussen stad en buitengebied. Een deel van de Van Limburg Stirumlaan is aangelegd op een landweg langs de kwekerij (nu tuincentrum). In de jaren '70 zijn de woningen aan de Schimmelpennincklaan e.o. gebouwd, medio jaren '80 de woningen aan de Willem Dreeslaan en in 1997 de inbreiding van het Den Uylplein.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een bedrijfslocatie. De bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt, het perceel is in de huidige situatie een braakliggend terrein. Het plangebied wordt aan de west-, noord- en oostkant omringd door woningen en aan de zuidkant door een school (het Prakticon) en zorgwoningen (Elver). Het plangebied is ontsloten via de J.F. Kennedylaan en de Holterhoek.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied in de huidige situatie.



Weergave plangebied op luchtfoto



Aanzicht vanaf de zuidoostkant



Aanzicht vanaf de J.F. Kennedylaan

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Het plan voorziet in een nieuwe invulling van de locatie met vier vrijstaande koopwoningen. De locatie zal gaan bestaan uit vier ruim opgezette kavels. De nieuwbouw zal aansluiten op de omliggende bebouwing. De inrichting en situering van de woningen krijgen het karakter van een woonerf. De gronden krijgen een woonbestemming.

Het perceel sluit aan de zuidzijde aan op de Holterhoek. Op dit moment ligt er een doodlopende straat waarop het woonerf met de vrijstaande woningen op aan kan sluiten. Op het perceel zullen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden, namelijk 2 per woning. De ontwikkeling van de vier vrijstaande woningen zal er niet toe leiden dat bestaande infrastructuur dient te worden aangepast. Daarnaast zullen de vier vrijstaande percelen ter voet of per fiets bereikbaar zijn vanaf de J.F. Kennedylaan door middel van een pad.

Tussen de vier vrijstaande woningen en de onderwijsinstelling wordt een groenstrook gerealiseerd. In de groenstrook worden openbare parkeerplekken gerealiseerd. De groenstrook zorgt voor een groene afscheiding tussen de vrijstaande woningen en het Prakticon en wordt ingeplant met bomen en laagblijvend groen, conform het goed te keuren inrichtingsplan.

De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie in het plangebied.



Situatietekening plangebied

Inrichtingsplan

Voor de landschappelijke inpassing van het plan is een afzonderlijk inrichtingsplan gemaakt. Het inrichtingsplan is bijgevoegd als Bijlage 1. In het inrichtingsplan is tevens de inrichting van het toegankelijke gebied opgenomen, waaronder het pad vanaf de J.F. Kennedylaan. De uitvoering van het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het relevante overheidsbeleid. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend plan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en gezonder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdweg en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Met de ontwikkeling wordt er, al zij het op micro-niveau, een bijdrage geleverd aan het sterker en leefbaarder maken van steden en regio's. De woningen die op de locatie worden gerealiseerd, dragen bij aan de behoefte aan de ondersteuning van het voorzieningenniveau van Doetinchem. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. Tevens zijn er geen overige nationale belangen mee gemoeid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en toelichtingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of toelichting voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend ontwikkeling zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op de realisatie van vier woningen. In de huidige situatie zijn er geen woningen mogelijk. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het plangebied daardoor toe met vier woningen. De ontwikkeling wordt daarmee niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden kan toetsing aan de ladder achterwege blijven.

3.1.3 Nationale woon- en bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (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 afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid zijn eigen rol voor het grondrecht wonen te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing. Regie is nu des te gewenster, omdat er – mede als gevolg van de bevolkingstoename – een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat de overheid nu met meer tempo en meer regie aan de slag moet.

De huidige situatie vergt de bouw van veel meer huizen. De ambitie gaat omhoog naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. De Rijksoverheid wil ook duidelijk kunnen sturen op voor wie er wordt gebouwd, op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier vrijstaande woningen in Doetinchem. De woningen worden binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De woningen dragen bij aan de ambitie om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen. Tot en met 2030 wil de gemeente Doetinchem minimaal 2.470 woningen toevoegen, waarvan 33% dure koopwoningen (boven € 355.000), zoals ook blijkt uit paragraaf 3.4.2. Het plan draagt hier aan bij. Daarnaast zorgt het plan, door het realiseren van vier vrijstaande woningen in het duurdere segment, voor doorstroom op de woningmarkt, waardoor er

andere woningen vrijkomen in de gemeente Doetinchem. Het plan speelt daarmee in op een passend en betaalbaar aanbod voor alle doelgroepen. Het plan is hiermee in overeenstemming met de nationale woon- en bouwagenda.

3.2 Provinciaalbeleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing zijn de ambities voor het 'woon- en leefklimaat' en 'klimaatadaptatie' van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen, en naar een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid. Zo wordt Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Woon- en leefklimaat

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert merkbaar. Hoosbuien, stijgende temperaturen, extreme hitte, langdurige droogte, de uitdroging van land- en tuinbouwgronden, bodemdaling, bosbranden en toenemende overstromingsrisico's. Het veranderend klimaat gaat aan niemand voorbij en raakt alle facetten van onze omgeving. Zoals de Gelderse natuur – met haar vele grote en kleinere rivieren en rijkdom aan dier- en plantsoorten. Maar ook onze eigen gezondheid en veiligheid. De provincie wil hierop voorbereid zijn. De provincie zet daarom vooral en eerst in op het tegengaan van de risico's en gevaren van de klimaatverandering. Dit heeft prioriteit: dat wij in 2050 in Gelderland optimaal beschermd zijn en kunnen meebewegen met het veranderend klimaat. Overtollig water moet dan zonder problemen

kunnen worden opgevangen, wegstromen en in de bodem kunnen zakken en verdroging van land- en tuinbouwgebieden en bossen moet worden tegengaan. De provincie werkt hier vooral aan vanuit haar betrokkenheid bij waterveiligheid, waterkwaliteit, bodem en natuur en houdt daarbij rekening met de variatie van de Gelderse streken. In tijden van overvloed wordt het water opgevangen en voor langere tijd vast gehouden in de beken. En: de provincie zorgt voor voldoende schoon en gezond grond- en oppervlaktewater voor de Gelderse natuur en land- en tuinbouw. En: voldoende schoon en gezond drinkwater voor mens en dier.

Toetsing

Bouwen binnen stedelijk gebied is vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. De locatie voor de realisatie van de vier vrijstaande woningen betreft een inbreidingslocatie. De ontwikkeling zorgt ervoor dat een lege plek in het bestaand stedelijk gebied wordt opgevuld. Met de inrichting wordt tevens rekening gehouden met klimaatadaptatie, meer hierover in paragraaf 3.4.4. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is op 19 december 2018 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. Nadien is de verordening een aantal keren op onderdelen geactualiseerd. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggende ontwikkeling zijn de regels van de onderwerpen 'woonlocaties en recreatiewoningen' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Woonlocaties en recreatiewoningen

In de verordening is aangegeven dat gemeentebesturen per regio een regionale woonagenda opstellen. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid. Conform artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda), maakt een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en

Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Klimaatadaptatie

De verordening schrijft voor (artikel 2.65 b klimaatadaptatie) dat in een bestemmingsplan dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt, een toelichting wordt opgenomen met 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. In de beschrijving moeten de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte worden betrokken. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Toetsing

Getoetst is aan de consolideerde versie van 14 januari 2023. Met de realisatie van vier vrijstaande woningen wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen. Door deze locatie te ontwikkelen kan worden voorzien in de marktvraag door doorstromers een woning te bieden. Er is sprake van een inbreidingslocatie. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2023 - 2030' (meer hierover in paragraaf 3.3). Met de inrichting wordt tevens rekening gehouden met klimaatadaptatie, meer hierover in paragraaf 3.4.4. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs vier programmalijnen de woondoelen uit de Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In Doetinchem is deze agenda op 2 maart 2023 vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben deze vastgesteld op 24 januari 2023. Deze agenda bevat het volgende:

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

Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek

Er wordt een nieuwe invulling gegeven aan de regionale kwalitatieve toetsingscriteria. Deze criteria waren:

1. de behoefte is aangetoond;
2. voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
3. inbreiding gaat voor uitbreiding;
4. de realisatietermijn van goedgekeurde plannen.

In de regionale woonvisie is de woningbouwambitie opgenomen en wordt benoemd hoe deze ambitie

over de verschillende woningzoekende is verdeeld. Zoals gezegd worden 11.500 woningen toegevoegd, waarvan er tot en met 2030 8.390 gerealiseerd worden onder de tussen gemeenten, provincie en het Rijk te maken afspraken. Door deze afspraken hoeft de behoefte niet meer per project aangetoond te worden.

Transformatie van bestaand vastgoed is nog steeds belangrijk en wordt ondersteund. Er wordt daarom pragmatisch omgegaan met de keuze tussen inbreiding en transformatie enerzijds en uitbreiding anderzijds. Elke gemeente in de regio is vrij in de invulling van de eigen ambitie en verdeelt deze naar behoefte over de kernen.

Voor nieuwbouwprojecten kleiner dan 20 woningen kan maatwerk worden toegepast, met in achtname van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de regionale woonagenda. Elke gemeente is verantwoordelijk dat over het gemeentelijk totaal de verdeling in betaalbaarheid gehaald wordt.

Toetsing

De ontwikkeling betreft de realisatie van vier vrijstaande woningen. Het plan wijkt af van het gewenste woningbouwprogramma van 28% sociale huur en 32% betaalbare koop. Echter betreft het een nieuwbouwproject kleiner dan 20 woningen, waardoor er maatwerk toegepast kan worden. De woningen worden gerealiseerd op een voormalige bedrijfslocatie in Doetinchem. Het betreft transformatie op een inbreidingslocatie. Door deze locatie te ontwikkelen wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in het duurdere segment. Hiermee kan worden voorzien in de markt vraag door doorstromers een woning te bieden in de woningmarkt. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030' en voldoet daarmee aan het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst kaders waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil gaan werken. In de vier thema's wordt verantwoording afgelegd voor gemaakte keuzes die leiden tot de kaders. De vier thema's zijn:

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving;
- economische kansen;
- Doetinchem en haar omgeving.

Daarnaast houdt Doetinchem zich de komende jaren bezig met de volgende overkoepelende opgaven:

- acupunctuur in de stad;
- beleef het land;
- ruimte voor het water;
- de groene waas.

Voor de ontwikkeling in het plangebied zijn de thema's 'beherend ontwikkelen van stad en land' en 'kwaliteit en beleving van belang' en de opgave 'acupunctuur in de stad'.

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande

gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Kwaliteit en beleving

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

Acupunctuur in de stad

Doelstelling van deze opgave is het in harmonie doorontwikkelen van de stad op basis van bestaande kwaliteiten. Nieuwe omstandigheden vragen om relatief kleine en gedoseerde aanpassingen. Grootscheepse ontwikkelingen zullen nu niet het eerste instrument zijn. Eerder wordt gedacht aan kleine aanpassingen, renovaties en structuurverbeteringen. Het is niet uitgesloten dat er een moment komt waarop kleinere delen van een wijk of één specifiek gebouw worden gesloopt. Evenmin is het ondenkbaar dat er wordt geïnvesteerd in de renovatie van karakteristieke gebouwen of het maken van een passende toevoeging aan dergelijke gebouwen.

Het belangrijkste is, dat iedere ingreep weloverwogen gebeurt en op veel draagvlak kan rekenen. De ingreep moet iets bijdragen aan z'n omgeving en bij voorkeur een kwaliteit toevoegen. Dat kan nieuwe architectuur zijn, maar het kan ook een wijziging zijn die het mogelijk maakt om een wijk te verrijken met een nieuwe functie. Het helen, repareren en versterken van de uitgebreide groenstructuren in Doetinchem is zeker ook één van de kwaliteiten die kan worden opgepakt op plekken waar sprake is van een bebouwingsoverschot.

Toetsing

Voorgenomen ontwikkeling past binnen de ambitie om de stad verder te ontwikkelen door kleine aanpassingen, renovaties en structuurverbeteringen. De bedrijfslocatie maakt plaats voor nieuwe woningen. Er is sprake van een inbreidingslocatie. De ontwikkeling speelt daardoor in op het verbeteren van bestaande gebieden en functies en de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met de structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid'

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld. 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 **Programmaliijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie**. Met deze programmaliijn 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. **Programmaliijn 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. **Programmaliijn 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:

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

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

4. *Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven*

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners. **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.

Overgangsperiode ontwikkelingen

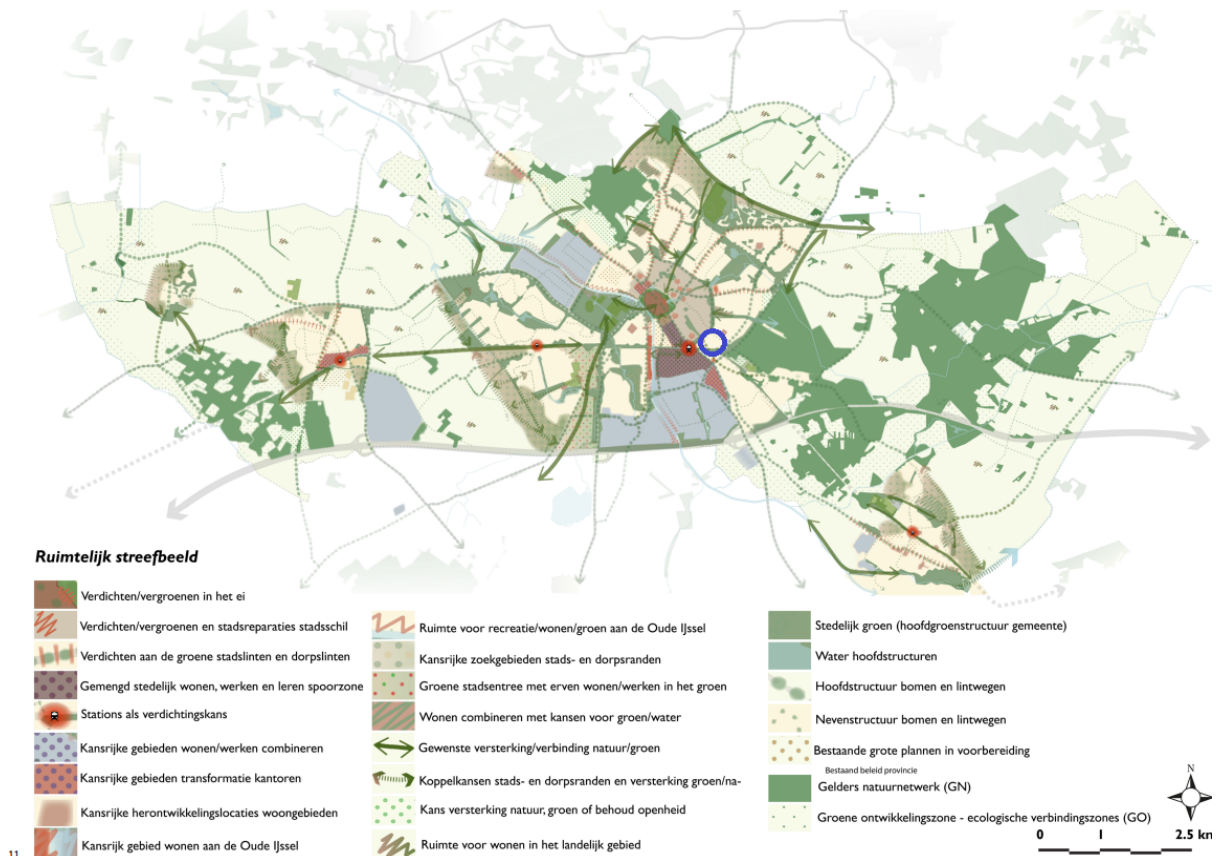
De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. De gemeente gaat in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Maar door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, al 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 vijf speerpunten en één kaartbeeld. De vijf speerpunten zijn:

- Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA
- Bouwen in en aan buurten
- Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes
- Waar nodig stadsranden en dorpsranden
- Woonmilieus voor ontwikkelingen



11 Kaart ruimtelijk streefbeeld (plangebied blauw omcirkeld)

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. Voor het plangebied geldt het woonmilieu 'Dorps wonen'. Het woonmilieu 'Dorps wonen' is van toepassing op alle bestaande woonwijken in de stad Doetinchem en de dorpen. Nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd als een transformatiekans zich voordoet. Het woonmilieu gaat uit van ruim wonen in een groene en dorpse sfeer op korte afstand van zowel het landelijk gebied als voorzieningen. De dichtheid is relatief laag en sluit aan bij de omliggende dichtheden. Op sommige plekken zijn er kansen om de groenstructuur te versterken. Het programma betreft vooral grondgebonden woningen of appartementen in kleinschalige vorm voor verschillende doelgroepen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier vrijstaande koopwoningen. De vier vrijstaande woningen bevinden zich in de categorie 'koopwoning - duur boven € 355.000,-'. Het betreft een woningbouwontwikkeling kleiner dan 20 woningen, waardoor afgeweken kan worden van de verdeling van het woningbouwprogramma zoals aangegeven in **Programmalijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen**. Tot en met 2030 wil de gemeente minimaal 2.470 woningen toevoegen, waarvan 33% dure koopwoningen (boven € 355.000). Het plan draagt hier aan bij. Daarnaast zorgt het plan, door het realiseren van vier vrijstaande woningen in het duurdere segment, voor doorstroom op de woningmarkt, waardoor er andere woningen vrijkomen in de gemeente Doetinchem. Het plan speelt daarmee in op een passend en betaalbaar aanbod voor alle doelgroepen.

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op basis van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De toekomstige bewoners hebben veel invloed op de ontwikkeling van hun toekomstige woning. Daarnaast is het voor kopers mogelijk om een toegankelijke woning te realiseren waarbij het complete

programma (de woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer) zich op de begane grond bevindt.

Uitgangspunt voor de woonvisie is dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. De woningen worden gerealiseerd op een voormalige bedrijfslocatie in Doetinchem. Het betreft transformatie op een inbreidingslocatie. Door de ontwikkeling wordt de kwaliteit in de directe omgeving verbeterd. Op dit moment is de locatie een braakliggend terrein. De omliggende percelen bevatten veelal vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De vier nieuwe vrijstaande woningen sluiten daardoor aan op de omliggende bebouwing. De ontwikkeling past hiermee binnen het ruimtelijk streefbeeld en het woonmilieu 'Dorps wonen'.

Hierdoor wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de Woonvisie Doetinchem 2023 - 2036.

3.4.3 Koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

Duurzaamheid is een heel breed begrip. Voor Doetinchem komt duurzaamheid terug in de beleidsvelden: energie, natuur, klimaat, circulaire economie, mobiliteit en duurzame producten en diensten. De koers is erop gericht om de leefkwaliteit in de gemeente op een hoog niveau te houden. De gemeente ziet zichzelf als verbinder die andere partijen ondersteunt en enthousiasmeert bij hun duurzame initiatieven.

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

Toetsing

De woningen worden goed geïsoleerd, voorzien van energiezuinige installaties en gasloos opgeleverd. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het koersdocument 'Doetinchem Natuurlijk Duurzaam'.

3.4.4 Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2022 de 'Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem' vastgesteld. De basis voor de Klimaatadaptatiestrategie is de stresstest: een analyse van de te verwachten effecten van klimaatverandering in Doetinchem. Hiervoor zijn kaarten ontwikkeld met daarop de te verwachten effecten bij hevige neerslag, langdurige droogte, extreme hitte en overstromingen, uitgaande van de KNMI-klimaatscenario's voor 2050. De resultaten van deze stresstest staan in de online Klimaatatlas van Doetinchem.

In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen als mijlpaal bepaald dat in 2050 sprake moet zijn van een klimaatbestendige inrichting van de omgeving. Hierin hebben overheden, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners ieder hun eigen verantwoordelijkheid. De gemeente Doetinchem heeft in samenwerking met Waterschap Rijn en IJssel een klimaatatlas opgesteld. De klimaatatlas maakt duidelijk op welke klimaateffecten we ons moeten instellen. De getoonde effecten zijn gebaseerd op de klimaatscenario's voor 2050 van het KNMI. De gemeente en het waterschap stellen met deze atlas een klimaatagenda op, in overleg met vertegenwoordigers uit de omgeving. Daarnaast biedt de atlas inzicht in mogelijke effecten zodat maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven hun leefomgeving hierop kunnen aanpassen.

De klimaatadaptatiestrategie (met visie en ambities) is gebaseerd op vijf pijlers:

1. Stad en dorp gezond en groen;
2. Adaptief landelijk gebied;
3. Robuuste vitale infrastructuur;
4. Ontwikkelingen klimaatbestendig;
5. Betrokken en actieve mensen.

Voor het plangebied is pijler 4 van belang 'Ontwikkelingen klimaatbestendig': *"We bouwen met het oog op de toekomst. Als we nu iets ontwikkelen, houden we rekening met het klimaat van de toekomst. Dit betekent dat we nieuwbouw en herinrichtingen alleen nog maar klimaatbestendig realiseren. En dat we daarbij de effecten op de bestaande woon- en leefomgeving expliciet meenemen"*. Voor deze pijler is de ambitie om voor 2050:

- Wordt een 'basisveiligheidsniveau' gehanteerd om nieuwbouw en herinrichtingen alleen nog maar klimaatbestendig te realiseren;
- Werken we regionaal samen op dit thema;
- Benutten we meekoppelkansen maximaal totdat het 'basisveiligheidsniveau er is'.

De leidende principes om de ambities waar te maken zijn:

- Neerslag vasthouden daar waar het valt;
- De bodem inzetten als spons;
- Meer schaduw door meer groen;
- Minder verharding door meer groen;
- Bebouwing en vitale objecten hoog en droog.

Kansen worden gezien in:

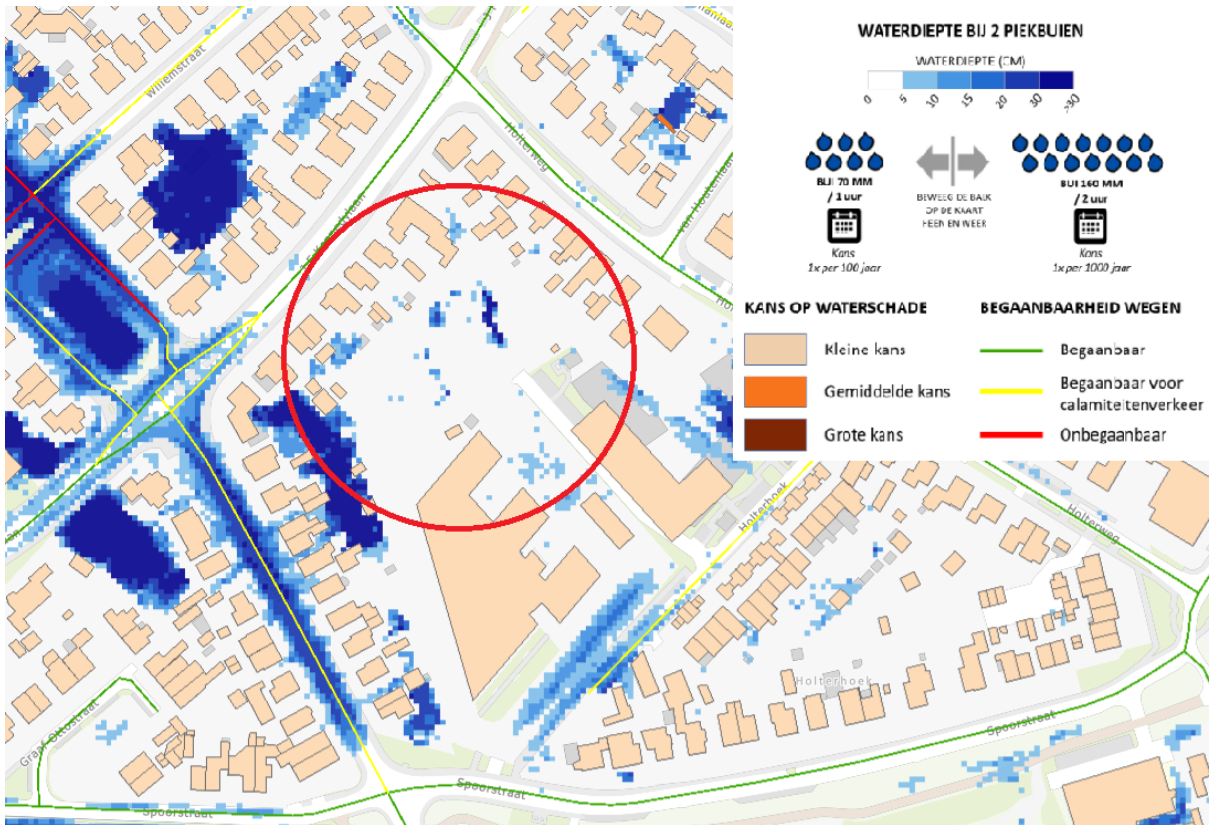
- Aanleg groene daken op bezit woningbouwcorporaties;
- Klimaatadaptatie als randvoorwaarde in aanbestedingen voor nieuwbouw en herinrichting;
- Betere communicatie over klimaatadaptatie richting bewoners, ondernemers en organisaties.

Toetsing

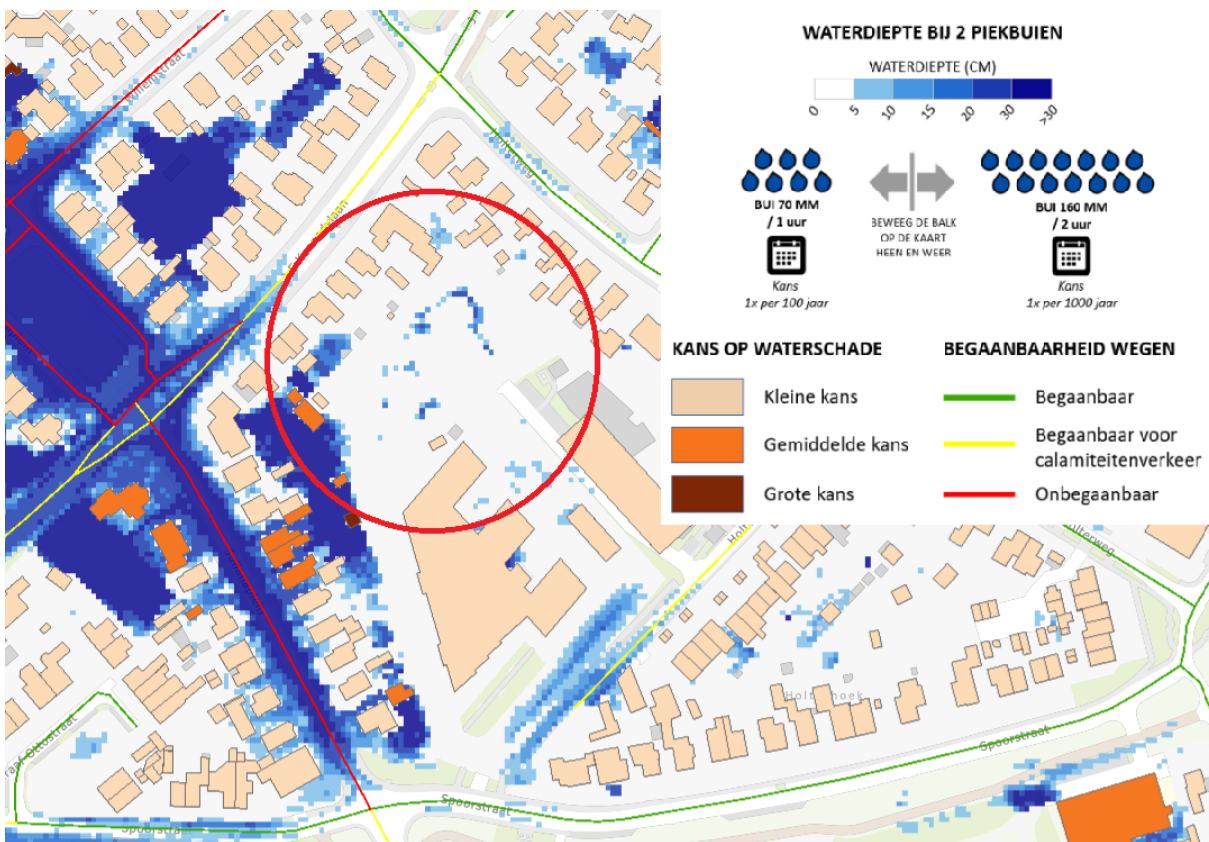
Om aan de klimaatambities te voldoen worden een aantal maatregelen en voorzieningen getroffen. Hierbij zijn de aspecten wateroverlast, droogte, hitte en waterveiligheid van belang. Onderstaand wordt per aspect beschreven wat de situatie in het plangebied is en welke maatregelen of voorzieningen er worden getroffen. Hierbij is tevens rekening gehouden met het advies en de eisen van het waterschap, welke naar voren zijn gekomen uit de digitale watertoets en zijn verwerkt in de waterhuishoudkundige analyse (zie paragraaf 4.8).

Wateroverlast

Een extreem hevige regenbui kan wateroverlast veroorzaken. Op onderstaande afbeeldingen is het risico van wateroverlast in beeld gebracht voor een klimaatbui met respectievelijk een kans van eens per 100 jaar (70 mm in één uur) en eens per 1.000 jaar (160 mm in twee uur). Het laat zien waar een korte extreem hevige bui leidt tot grote plassen water op straat, in tuinen en op het land. Hoe donkerder de blauwe kleur, hoe dieper de plas.



Uitsnede klimaatatlas na korte bui 70 mm / 1 uur (plangebied rood omcirkeld)



Uitsnede Klimaatatlas plasvorming na korte bui 160 mm / 2 uur (plangebied rood omcirkeld)

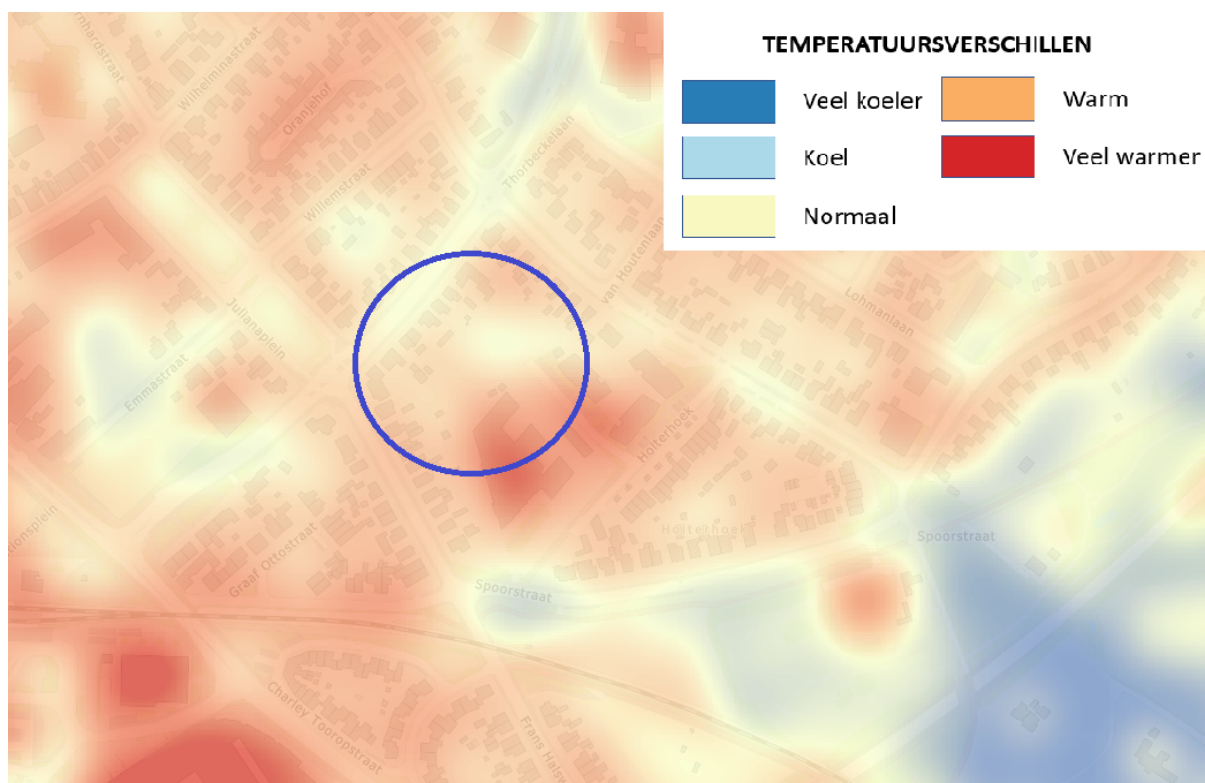
Op de afbeeldingen is te zien dat het plangebied beperkt gevoelig is voor wateroverlast als gevolg van extreme neerslag. De Holterweg en de J.F. Kennedylaan blijven begaanbaar. De Holterhoek is voor beide klimaatbuien begaanbaar voor calamiteitenbeheer. Om effecten van wateroverlast tegen te gaan worden de volgende maatregelen en voorzieningen getroffen:

- Het regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein, waarbij rekening wordt gehouden met de eisen zoals beschreven in de waterhuishoudkundige analyse (zie paragraaf 4.8);
- Verharding, waaronder parkeerplaatsen en wegen, worden waterdoorlatend of waterpasserend uitgevoerd;
- Nieuwe bewoners worden gestimuleerd hun particuliere terrein waterrobuust in te richten;
- In de koopovereenkomst wordt een onderhouds- en instandhoudingsplicht opgenomen, waarbij een eis is dat maximaal 40% van de kavel verhard mag worden;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met een natuurlijke inrichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van zoveel mogelijk groen en inheemse flora;
- Er wordt een bouwpeil gehanteerd van minimaal 20 cm boven straatniveau.

Hitte

Door de stijging van de temperatuur van de lucht, zullen ook huizen, wegen en wateren sneller opwarmen. Hittestress is een term die aangeeft dat een sterk verhoogde gevoelstemperatuur optreedt, die onaangenaam en zelfs schadelijk kan zijn voor mens en dier. De aanwezigheid van veel verhard oppervlak verhoogt de gevoelstemperatuur en daarmee de hittestress, terwijl de aanwezigheid van schaduw en groen deze verlaagt.

In onderstaande afbeelding is het risico van hitte in beeld gebracht. De kaart geeft aan in welke gebieden het op warme dagen extra heet aanvoelt, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van veel bebouwing en verharding. Ook zijn de koelere plekken in de omgeving zichtbaar, zoals wegen met laanbeplanting, parken en bosgebieden. Of er in de gebouwen zelf ook hittestress ervaren wordt is onder andere afhankelijk van de isolatie van gebouwen.



Uitsnede Klimaatatlas hittestress (plangebied blauw omcirkeld)

Verharde gebieden als wegen en huizen warmen overdag op en blijven 's nachts beduidend warmer dan landelijke gebieden. Dit wordt het stedelijk hitte-eiland effect genoemd. Groen vermindert het hitte-eiland effect. Groen zorgt voor verdampingskoeling en biedt schaduw. Naast het verminderen van hitte kan groen ook water bergen en hiermee wateroverlast tegen gaan. Om de effecten van hittestress tegen te gaan worden de volgende maatregelen en voorzieningen getroffen:

- Zo weinig mogelijk verharding. In de koopovereenkomst wordt een onderhouds- en instandhoudingsplicht opgenomen, waarbij een eis is dat maximaal 40% van de kavel verhard mag worden;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met een natuurlijke inrichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van zoveel mogelijk groen en inheemse flora. Met name bomen spelen een rol in het beperken van hittestress, door schaduw en verdamping.

Droogte

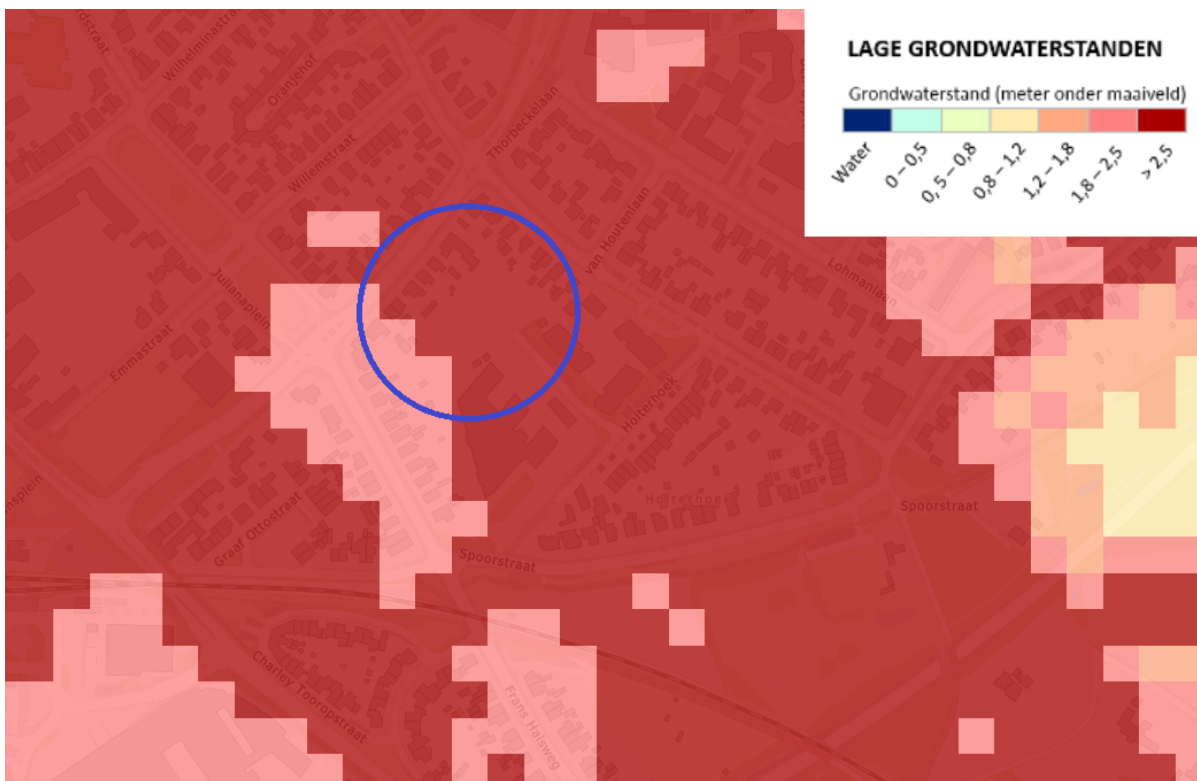
We zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van zoetwater. Tijdelijke watertekorten kunnen optreden als de hoeveelheid neerslag kleiner is dan de vraag. In (droge) zomers ontstaan dan tekorten, met schade aan de landbouw en de natuur als gevolg. Ook kunnen belangrijke beken droog vallen, waardoor vissen sterven, en er kunnen risico's op bosbranden ontstaan.

In Liemers, Twente en de Achterhoek is meestal geen wateraanvoer mogelijk vanuit bijvoorbeeld grote rivieren. Deze gebieden zijn altijd aangewezen op neerslag en grondwater. Te lage grondwaterstanden vormen voor veel functies een bedreiging. Natuurterreinen, landbouwgewassen en funderingen van gebouwen kunnen ernstige schade oplopen. Ook leidt een lage grondwaterstand tot droogval van beken en andere waterpartijen.

In extreem droge situaties zijn er niet alleen lokale effecten, maar ontstaat er in het hele gebied schade aan landbouw, plantsoenen en natuur. Grondgebruikers zullen zich op deze situatie moeten gaan instellen. Drogere omstandigheden hebben gevolgen voor de soortensamenstelling in de natuur en gewaskeuze in plantsoenen. In de landbouw vraagt droogte om geschikte gewassen, het verbeteren van het vochthoudende vermogen van de grond en het inschatten of beregening kan helpen. Grondgebruikers zullen zich op droogte kunnen voorbereiden door andere vormen van beregening te kiezen. Daarnaast kunnen ze bodemverbetering toe passen waardoor het vochtvasthoudend vermogen van de bodem toeneemt of meer droogteresistente gewassoorten telen.

Droogval van beken leidt tot sterfte onder het waterleven. Ook als in beekjes de stroming stopt kunnen zeldzame stromingsminnende soorten niet overleven. Een geringe waterdiepte door droogte in combinatie met hitte leidt tot waterkwaliteitsproblemen met risico's voor het waterleven en voor de volksgezondheid.

Op onderstaande afbeelding is te zien hoe diep het grondwater in een gemiddelde zomer weg kan zakken in het plangebied.



Uitsnede klimaatatlas droogte (plangebied blauw omcirkeld)

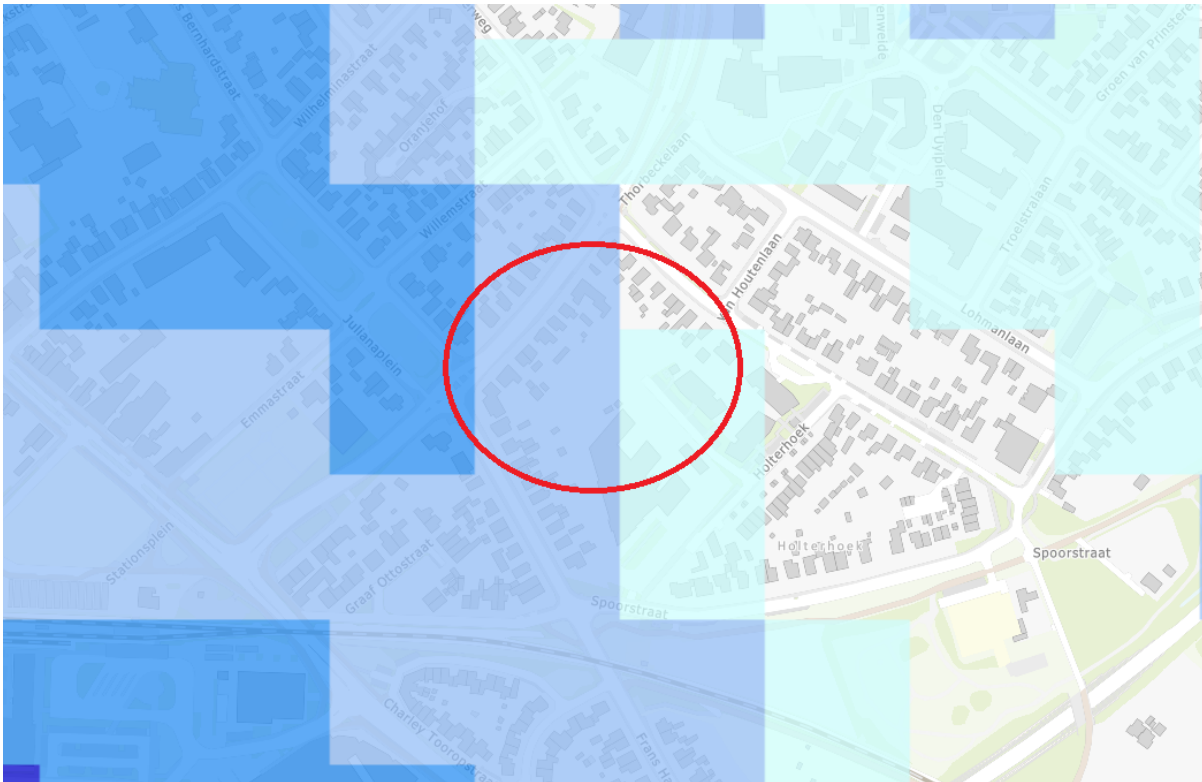
Maatregelen tegen wateroverlast helpen ook tegen droogte. Om effecten van wateroverlast tegen te gaan worden de volgende maatregelen en voorzieningen getroffen:

- Het regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein, waarbij rekening wordt gehouden met de eisen zoals beschreven in de waterhuishoudkundige analyse (zie paragraaf 4.8);
- Verharding, waaronder parkeerplaatsen en wegen, worden waterdoorlatend of waterpasserend uitgevoerd;
- Nieuwe bewoners worden gestimuleerd hun particuliere terrein waterrobuust in te richten;
- In de koopovereenkomst wordt een onderhouds- en instandhoudingsplicht opgenomen, waarbij een eis is dat maximaal 40% van de kavel verhard mag worden;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met een natuurlijke inrichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van zoveel mogelijk groen en inheemse flora. Met name bomen spelen een rol in het beperken van hittestress, door schaduw en verdamping.

Overstroming

De kans op overstroming vanuit de grote rivieren is niet groot, maar het kán gebeuren dat een dijk overstroomt of zelfs doorbreekt. Dan zijn de gevolgen meestal groot omdat er in korte tijd heel veel water het gebied binnenstroomt.

Onderstaande afbeeldingen tonen de waterhoogte in het plangebied als ergens een dijk van de IJssel of de Rijn bezwijkt. De waterhoogte bepaalt hoeveel land er overstroomt. Hoe hoger het water, hoe groter de schade en het aantal slachtoffers. De kans op een overstroming is niet overal even groot. Dit verschilt per gebied. Daarom verschilt de noodzaak om maatregelen te nemen per gebied.



Uitsnede klimaatatlas overstromingskaart (plangebied rood omcirkeld)

	0-20 cm	20-50 cm	50-200 cm	200-500cm >500cm
Legenda kaart				
Voorbeelden mogelijkheden gevolgbeperking	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw: verhoogd bouwen, aangepaste drempelhoogte Bestaande bouw: treffen noodmaatregelen, zoals deurschotten of zandzakken 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw: aangepaste drempelhoogte, aansluitingen elektriciteit hoger Bestaande bouw: structurele maatregelen duur/lastig 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw: ingang op verdieping Bestaande bouw: structurele maatregelen duur/lastig 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw: meenemen bij plannen collectieve voorzieningen Bestaande bouw: Check aanwezigheid hoge schuilplekken in de buurt
Streefbeeld	'Geen water in object'	'Schade beperken'	'Schuilen binnenshuis'	'Sheltercapaciteit in de buurt & evacuatie-mogelijkheden'

Legenda overstromingskaart

Voor het plangebied geldt in 2050 een kans van 1 op 300 tot 3.000 jaar op meer dan 50 cm water bij overstroming. Er is geen significante overstromingskans op meer dan 200 cm water. Om wateroverlast tegen te gaan worden de volgende maatregelen getroffen:

- Er wordt een bouwpeil gehanteerd van minimaal 20 cm boven straatniveau.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de klimaatadaptatiestrategie.

Hoofdstuk4 Haalbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is de beoogde realisatie van vier vrijstaande woningen aan de Holterhoek in Doetinchem besproken. In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de ontwikkeling haalbaar is in het kader van milieu- en omgevingsaspecten.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

Toetsing

Het initiatief voorziet in de realisatie van vier vrijstaande woningen op een bedrijfslocatie. De bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. In de huidige situatie is er planologisch een bouwvlak aanwezig met een oppervlakte van circa 2.265 m², waarvan maximaal 50% bebouwd mag worden. In de toekomstige situatie bedraagt het totale bouwvlak circa 446 m². Van de kavels mag maximaal 40% verhard worden. Ten opzichte van de voormalige en planologische situatie neemt de oppervlakte aan bebouwing en verharding daarmee af. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Gezien de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling en de voorheen aanwezige functie- en bebouwing op deze locatie, wordt voorliggend initiatief niet als een nieuw 'stedelijk ontwikkelingsproject' beschouwd. Er is daarom geen aanleiding voor een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Het aspect m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Ecoart BV is in december 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 2 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met enkele zware metalen, met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10) en minerale olie. De ondergrond voldoet aan de generieke Achtergrondwaarde. In het grondwater is voor Barium een licht verhoogd gehalte gemeten.

Geconcludeerd kan worden dat de in het voorgaande onderzoek aangetroffen licht verhoogde gehalten, in het actualiserend verkennende onderzoek zijn bevestigd.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreiniging in de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieu hygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde, gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde nieuwbouw.

Omdat er tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is gebleken dat er, met name in de bovengrond, sprake is van bijmenging met bodemvreemde stoffen (met name puinbijmenging), vergt het de nodige energie om deze als tuin bouwrijp op te kunnen leveren. In de staat waarin deze momenteel verkeerd is bouwtechnisch gezien geen sprake van bouwrijpe grond.

Verder is geadviseerd om bij de ontwikkeling zoveel mogelijk te werken met een gesloten grondbalans. de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen bij eventuele afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond. Voor hergebruik van de grond op een andere locatie, is het Besluit Bodemkwaliteit van kracht. Afhankelijk van de kwaliteit, de hoeveelheid en de beoogde bestemming van de vrijkomende grond, kan worden overwogen om een partijkeuring conform het gestelde in de BRL-SIKB 1001 uit te laten voeren. Hierbij worden de kwaliteitsklasse en de hergebruikmogelijkheden van de af te voeren grond conform het gestelde in het Besluit Bodemkwaliteit vastgesteld.

Verkennend asbestonderzoek

Door Ecoart BV is in december 2018 een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 3 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de gekozen onderzoeksstrategie niet juist bleek te zijn. Er zijn aanwijzingen die erop wijzen dat er sprake is van de aanwezigheid van bijmenging in de bovengrond met asbestverdacht materiaal. Er kan gezien de aangetroffen hoeveelheden echter worden gesteld dat er, gebaseerd op de geanalyseerde gehalten, geen sprake zal zijn van een blootstellingsrisico aan asbestverdacht materiaal in de bodem. Verder kan worden gesteld dat er geen sprake is van een locatie waarvoor een nader onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieu hygiënisch oogpunt (vooralsnog) geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde woningbouw. Er is geadviseerd om een aanvullende inspectie te doen in verband met begroeiing.

Partijkeuring

Om de kwaliteitsklasse en de hergebruikmogelijkheden van grond vast te stellen is in april 2022 een partijkeuring uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. Op basis van vooronderzoek en visuele waarnemingen is de partij onderzocht op het standaardstoffenpakket (variant A). Aanvullend is geanalyseerd op arseen en PFAS (advieslijst 30 stoffen) en is het westelijke deel van de partij (bovengrond) onderzocht op asbest in grond. De onderhavige partij grond (zand) heeft een ingemeten omvang van 2.173 m³.

Geconcludeerd is dat de partij in aanmerking komt voor hergebruik. Er zijn geen aantoonbare gehalten

aan asbest aangetroffen. De concentratie asbest is derhalve lager dan de restconcentratienorm van 100 mg/kg.ds uit het Besluit bodemkwaliteit. De partij voldoet in het kader van het Besluit bodemkwaliteit aan de eisen voor Achtergrondwaarde voor toepassing op of in de landbodem. Uit de toetsing blijkt dat alle parameters voldoen aan de emissietoetswaarden. Aanvullend uitloogonderzoek is niet noodzakelijk. PFAS is niet aangetroffen boven de bepalingsgrens (0,1 µg/kg.ds). De partij kan worden toegepast in een grootschalige toepassing op landbodem en is geschikt voor toepassing in oppervlaktewater (zonder toepassingsbeperkingen voor PFAS). In de opgeboorde grond is geen (plastic) zwerfafval aangetroffen. Wel is er aan de oppervlakte van de onderzoekslocatie bodemvreemd materiaal aanwezig. In de Regeling bodemkwaliteit wordt aangegeven dat in de grond en baggerspecie die in het kader van het Besluit bodemkwaliteit wordt toegepast alleen sporadisch ander bodemvreemd materiaal dan steenachtig materiaal of hout mag voorkomen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt op basis van de huidige informatie geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van vier nieuwe woningen. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen. De nieuwe woningen staan nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de zones rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Om de haalbaarheid van het plan te beoordelen is in december 2022 door Buro Ontwerp & Omgeving een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is naar aanleiding van het aangepaste verkavelingsplan in juni 2023 geupdate. Het onderzoek is als Bijlage 5 opgenomen.

J.F. Kennedylaan

De J.F. Kennedylaan ligt ten noordwesten van de nieuwe woningen. Deze weg ligt in de bebouwde kom en heeft twee rijstroken. De zone van deze weg bedraagt 200 meter op basis van de Wgh. De nieuwe woningen liggen in de zone van de J.F. Kennedylaan. De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de J.F. Kennedylaan bedraagt 44 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Omliggende 30 km-wegen

Rondom de ontwikkeling liggen de Holterweg, de Spoorstraat en het Julianaplein. Deze wegen hebben een 30 km-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op deze wegen zijn dusdanig hoog dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet kan worden uitgesloten.

Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de omliggende 30 km-wegen (Holterweg, Spoorstraat en Julianaplein). De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de omliggende 30 km-wegen bedraagt 31 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Spoorlijn

Ten oosten van de nieuwe woningen ligt de spoorlijn Winterswijk - Zevenaar. Het geluidsproductieplafond (GPP) van deze spoorlijn ter hoogte van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 52 dB, blijkt uit het geluidsregister. Deze spoorlijn heeft een zone van 100 meter. De nieuwe woningen liggen buiten de zone van de spoorlijn Winterswijk - Zevenaar. Akoestisch onderzoek naar deze spoorlijn is niet noodzakelijk.

Industrieterreinen

Gezoneerde industrieterreinen zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet in de zones van gezoneerde industrieterreinen. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde industrieterreinen is dan ook niet nodig.

Gevelgeluidwering

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 50 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(49-33=)$ 16 dB worden bereikt. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Als de gevels van de nieuwe woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012, dan worden de binnenwaarden van 33 dB (wegverkeer) en 35 dB(A) (industrie) ook gehaald.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht

programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier vrijstaande woningen. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en

activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

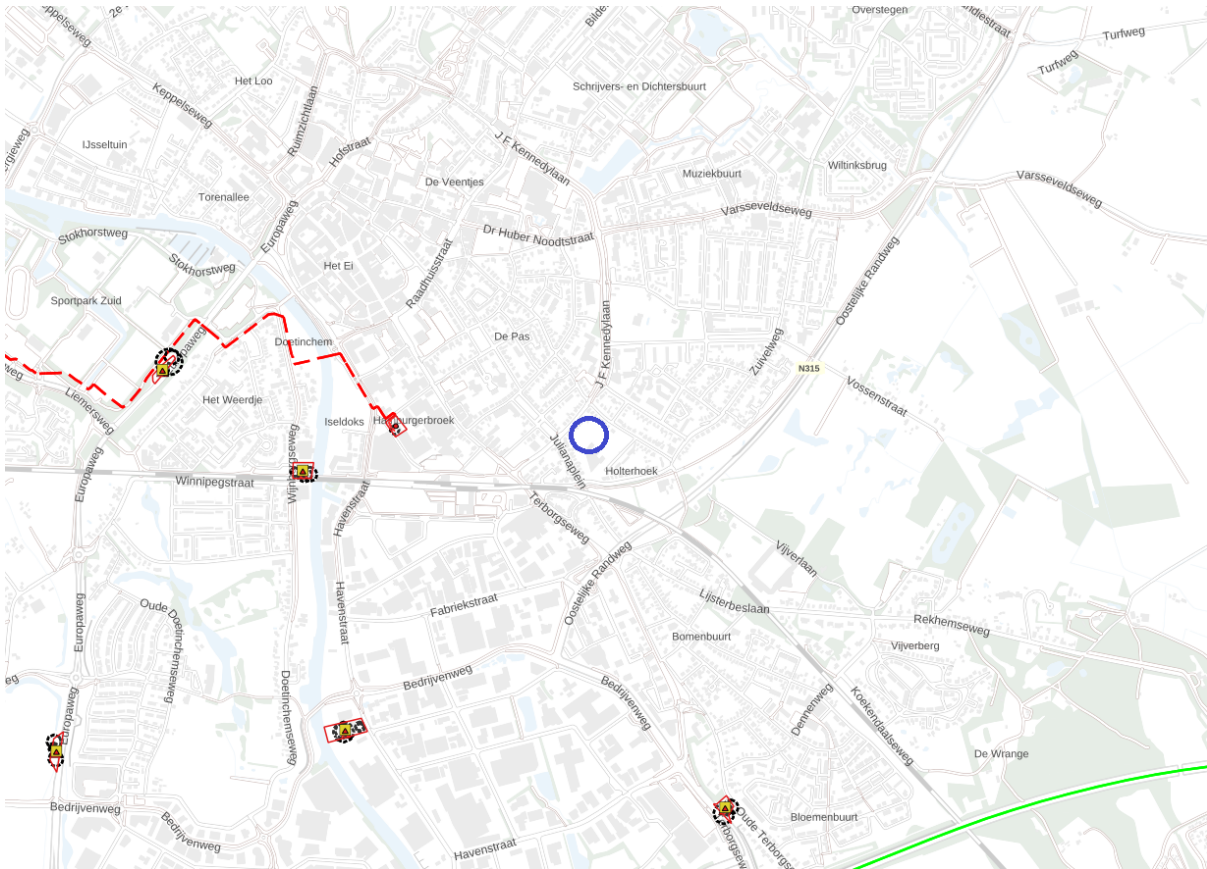
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

Ten behoeve van de toetsing is de risicokaart geraadpleegd, waarvan een uitsnede in onderstaande afbeelding is weergegeven. Onderhavig ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van vier vrijstaande woningen. Het plangebied is blauw omcirkeld.



Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied blauw omcirkeld)

Gasontvangststation

Op circa 600 meter ten westen van het plangebied ligt een gasdrukmeet- en regelstation van Gasunie. De afstand van het PR10⁻⁶ contour bedraagt 15 meter voor dit gasdrukmeet- en regelstation. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de PR10⁻⁶ contour.

Buisleidingen

Op circa 620 meter ten westen van het plangebied ligt een gasleiding van Gasunie. Het plaatsgebonden risicocontour ligt op de leidingen. De leiding heeft de volgende kenmerken:

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied Groepsrisico
N-566-12	4,49 inch	40,00 bar	61

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor voorgenoemde leiding. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en de weg

Op circa 1650 meter ten zuiden van het plangebied ligt de snelweg A18. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd volgens de Regeling Basisnet. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de weg. Nadere toetsing is daarom niet noodzaak.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de omliggende functies, een school, een zorginstelling en wonen, deel uit van een 'gemengd gebied'.

Bedrijvigheid in het plangebied

Voorliggend ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van vier vrijstaande woningen in de bebouwde kom van Doetinchem. Er wordt geen milieuhinderveroorzakende functie mogelijk gemaakt.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied komen een aantal milieubelastende functies voor, zoals een school en zorginstelling. Deze functies zijn in onderstaande tabel opgenomen, waarbij de locatie, de milieucategorie, de grootste richtafstand en de feitelijke afstand tot de dichtstbijzijnde woningen wordt vermeld:

Locatie	Omschrijving	Milieu-categorie	Grootste richtafstand VNG	Daadwerkelijke afstand tot dichtstbijzijnde woning
Prakticon (Spoorstraat 11B)	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2.0	30 meter (geluid)	circa 10 meter
Tandartspraktijk Dr. Van der Linden BV (Julianaplein 31)	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1.0	10 meter (geluid)	circa 65 meter
Elver Zorgwonen (Holterweg 142)	Verpleeghuizen	2.0	30 meter (geluid)	circa 20 meter

Het gebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand met één trede worden verlaagd. Voor de afstand tot de school en de zorgwoningen betekent dit dat de grootste richtafstand 10 meter is. Voor zowel de school, de zorgwoningen en de tandartsenpraktijk wordt daardoor voldaan aan de richtafstanden.

Transformatorhuisje

Bij de productie van stroom is er sprake van elektromagnetische straling in een elektromagnetisch veld. Uit onderzoek van het RIVM over gezondheid en elektromagnetische velden als gevolg van de aanwezigheid van transformatorstations is geconcludeerd dat de sterkte van de velden afneemt wanneer de afstand tot de bron groter wordt. Uit dit onderzoek blijkt dat 0,4 μ T (jaargemiddelde) wordt bereikt op een afstand van 7 meter van het transformatorstation. Dit wordt door de Rijksoverheid als grenswaarde aangenomen bij situaties van langdurige blootstelling. Het transformatorhuisje staat op circa 7 meter van de dichtstbijzijnde geplande woning en voldoet derhalve aan de richtafstand.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woningen goed ingepast kunnen worden in de omgeving van het plangebied. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieu vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Quickscan natuurtoets

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in augustus 2022 een quickscan natuurtoets uitgevoerd, het onderzoek is in juni 2023 geupdate. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. De belangrijkste resultaten zijn in de navolgende alinea's samengevat.

Soortenbescherming

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten geconstateerd. Het kan wel zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten op de locatie voorkomen. Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen (artikel 1.11 Wnb). Handelingen die nadelige effecten hebben moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten te beperken of ongedaan te maken. Overigens moeten de werkzaamheden plaatsvinden buiten het vogelbroedseizoen omwille de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bebouwde kom en er zijn geen houtopstanden aanwezig. Hierdoor is er geen sprake van een meld- en herbplantingsplicht zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. Indien het noodzakelijk is om de vrijstaande boom te kappen, moet echter rekening worden gehouden met een gemeentelijke kapvergunning.

Gebiedsbescherming

Er bevinden zich geen Natura 2000-gebieden binnen 10 kilometer afstand van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is namelijk gelegen op circa 12,1 kilometer afstand van het plangebied en betreft Rijntakken. Gezien het type werkzaamheden en de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Door het gebruik van werktuigen kunnen er wel indirecte gevolgen zijn door stikstofdepositie vanuit de lucht. Omdat 19 Natura 2000-gebieden op minder dan 25 km afstand van het projectgebied liggen, vindt er mogelijk stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige habitattypen van deze gebieden. Om de effecten van de stikstofuitstoot op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken is een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Het plangebied ligt op circa 440 meter van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en circa 570 meter van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Ter waarborging van de natte landnatuur in de GNN en GO ligt de Beschermingszone natte landnatuur rondom de GNN en GO. Het plangebied valt buiten deze zone. Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

Effectenbeoordeling stikstofdepositie

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden betreffen de in Nederland gelegen Rijntakken en de in Duitsland gelegen 'NSG Hetter-Millinger Bruch' en 'VSG Unterer Niederrhein' die allen op een afstand van circa 12,1 km van het projectgebied liggen. Andere Natura 2000-gebieden op minder dan 15 km afstand zijn 'Klevsche Landwehr, Anholtsche IJssel, Feldschlaggraben und Regnieter Bach', (ca. 12,2 km), 'NSG Emmericher Ward' (ca. 14,3 km) en 'Dornicksche Ward' (ca. 14,9 km).

Volgens de Wet natuurbescherming moet worden uitgesloten dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Een verdere toename van de stikstofdepositie is alleen toegestaan met een vergunning Wet natuurbescherming (Wnb). Daarom dient voor nieuwe plannen en projecten onderzocht te worden of er sprake is van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.

Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie (Bijlage 7) blijkt dat de ontwikkeling aan de Holterhoek te Doetinchem zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Hierbij is uitgegaan van een worst-case situatie met vijf vrijstaande woningen. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Natuurinclusief

Er zijn geen nadelige effecten voor wat betreft ecologie. Het voornemen bestaat om onderhoudsarme materialen te gebruiken en natuurinclusief te bouwen. Bij natuurinclusief bouwen wordt bij de bouw en inrichting van het plangebied maatregelen genomen die een positief effect zullen hebben op de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Om de natuurwaarden te verhogen zullen de woningen worden voorzien van ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels. De groenstrook zal worden ingeplant met vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ontwikkeling.

4.8 Water

Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda. Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat 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

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de 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.

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat de ontwikkeling waterschapsbelangen raakt. Er geldt een normale procedure, dit houdt in dat nader overleg met waterschap Rijn en IJssel dient plaats te vinden. Voor de volledigheid is door Buro Ontwerp & Omgeving een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd, zie Bijlage 8. De watertoets is bijgevoegd als bijlage bij de waterhuishoudkundige analyse. Uit de digitale watertoets is het volgende advies naar voren gekomen:

Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Uitgangspunt van het Waterschap is dat het plan minimaal hydrologisch neutraal is, of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De toename van verharding moet gecompenseerd worden door een waterbergende voorziening aan te leggen. Hierin wordt het hemelwater verzameld en geïnfiltreerd in de ondergrond of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor ontwikkelingen binnen de (nieuwe) bebouwde kom moet het volume van de waterbergende voorziening zodanig groot zijn dat een bui T100+10% kan worden geborgen, zonder dat schade aan gebouwen ontstaat. Het benodigde volume kan berekend worden door het oppervlak aan nieuw verhard gebied (m²) te vermenigvuldigen met 80 mm. Voor ontwikkelingen in het buitengebied moet een bui T10+10% kunnen worden geborgen, dit komt overeen met een benodigd bergingsvolume van 55 mm per m² nieuw verhard oppervlak. Het watersysteem moet zo ingericht zijn, dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden.

Het waterschap streeft naar een doelmatige werking van de gehele afvalwaterketen. Ze treden daarom graag in een vroeg stadium in gesprek over nieuwe ontwikkelingen. Hemelwater wordt zo min mogelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de bodem wordt vastgehouden, de efficiëntie van de waterzuivering vergroot wordt, en het aantal riooloverstorten op het oppervlaktewater wordt teruggedrongen. Een toename van afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de rioolgemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

Verder streeft het waterschap naar doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt. Nieuwe functies moeten aansluiten bij het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime. Hiermee wil het Waterschap een structurele overlast door te hoog grondwater voorkomen en verdroging door te laag water tegengaan.

Waterhuishoudkundige analyse

Door Buro Ontwerp & Omgeving is voor het plangebied in september 2022 een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd. Naar aanleiding van het aangepaste verkavelingsplan is in juni 2023 de waterhuishoudkundige analyse geupdate. Het onderzoek is als Bijlage 8 bijgevoegd. Initiatiefnemer is voornemens om vier vrijstaande woningen te realiseren op een bedrijfslocatie. Voor de benodigde herziening van het bestemmingsplan is een analyse van de waterhuishouding uitgevoerd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld. Uit de analyse blijkt dat:

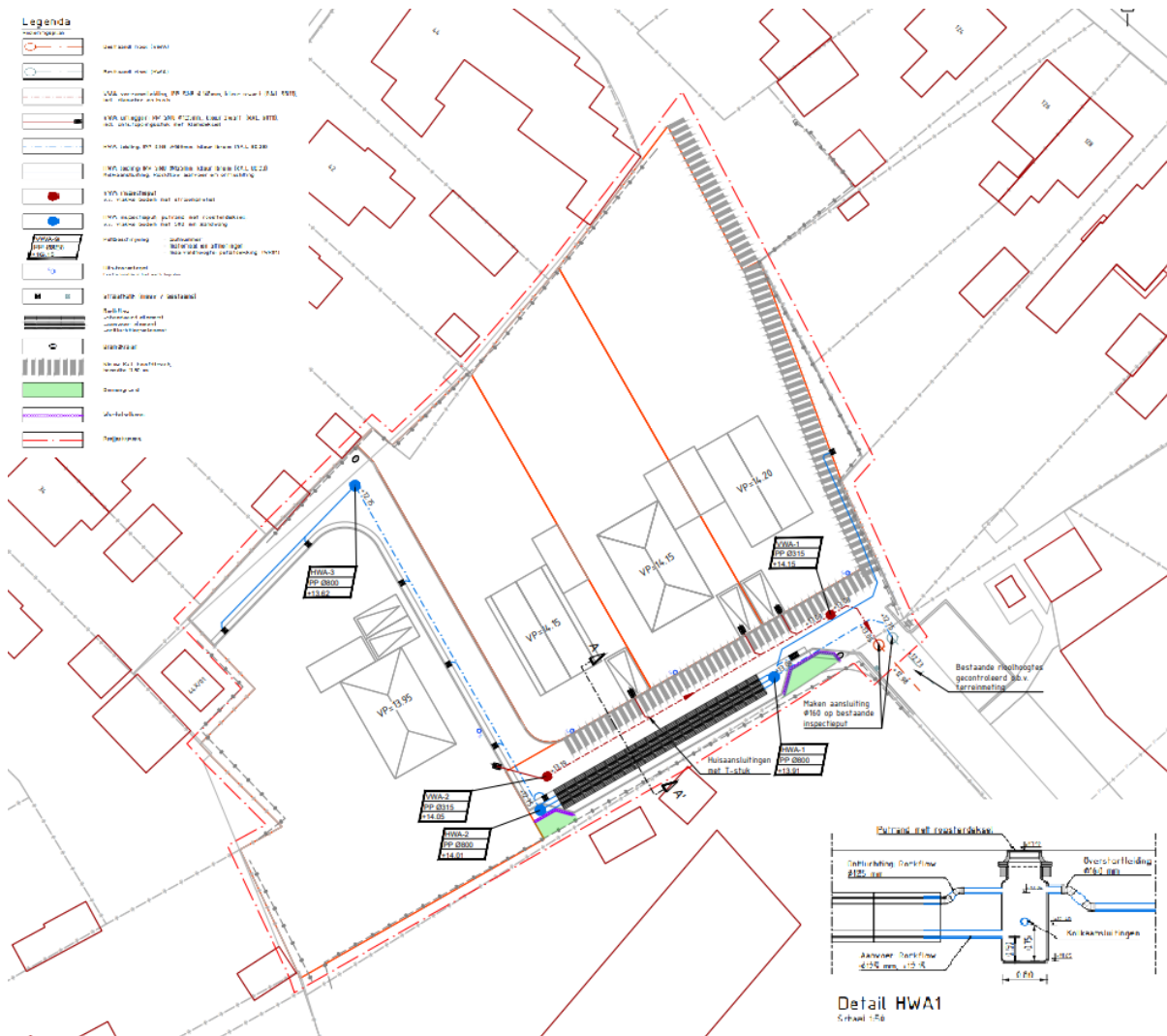
- De bodemopbouw van het plangebied uit matig fijn tot matig grof zand bestaat;
- Het maaiveld gelegen is op een hoogte van gemiddeld circa 13,5 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied ingeschat wordt op circa 2,9 m-mv (circa 11,0 m +NAP);
- Op basis van het doorlatendheidsonderzoek wordt de infiltratie van hemelwater in de ondergrond binnen het plangebied als 'kansrijk' bestempeld;
- Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de humeuze bovengrond (naar verwachting minder doorlaatbaar) en de aanwezige kleilagen midden in het plangebied;
- Op basis van het beleid van het waterschap circa 50 m³ water geborgen en geïnfilterd dient te worden;
- Berging dient, indien mogelijk, bij voorkeur, gerealiseerd te worden in een bovengrondse infiltratievoorziening;
- Middels de realisatie van de woningen rekening gehouden dient te worden met een toename van DWA van circa 1,2 m³ per dag.

Gezien de resultaten van de waterhuishoudkundige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat de doorlatendheid van de bodem op een diepte van circa 1,0 tot 2,0 m-mv (ruim) voldoende is voor de infiltratie van hemelwater. Gezien de humeuze lagen in de ondiepere bodem zal deze naar verwachting minder doorlatend zijn. Bij het ontwerp dient in eerste instantie uitgegaan te worden van bovengrondse bergingsvoorzieningen.

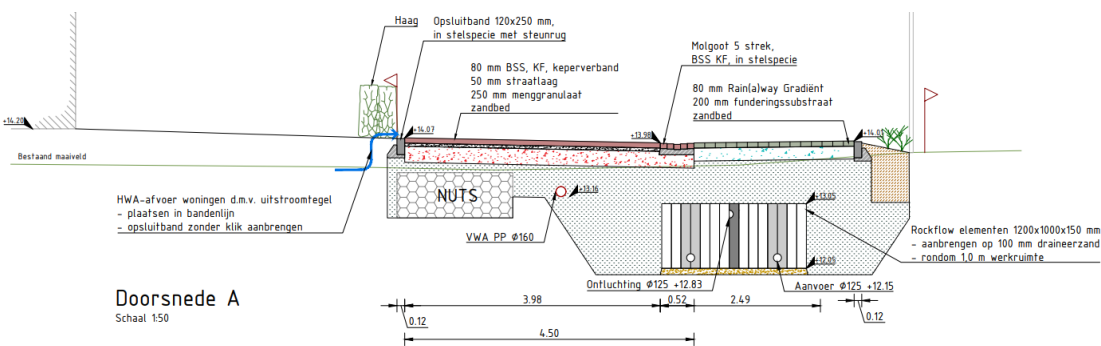
Situatie plangebied

In de nieuwe situatie zal het plangebied bestaan uit circa 2.490 m² verhard oppervlak. Tot aan de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing was er circa 3.300 m² verharding aanwezig. Ten opzichte van de tot begin deze eeuw aanwezige verharding is er bij de voorgenomen ontwikkeling een afname van de hoeveelheid verharding.

De uiteindelijke wijze van berging is afgestemd met het waterschap. Binnen het plangebied dient minimaal 50 m³ hemelwater geborgen en geïnfilterd te worden. De hemelwaterinfiltratie zal op eigen terrein worden opgelost. Bij het ontwerp is uitgegaan van ondergrondse bergingsvoorziening middels de toepassing van rockflow elementen met een oppervlakte van (2,25 x 24,00 =) 54,00 m². De elementen zijn 1 meter hoog en hebben een absorptiecapaciteit van 95% van het volume. De elementen worden op een NAP hoogte van +12.05 m aangebracht, de aanvoer van de rockflow zit op +12,15 m. Dit is boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (11,0 m+NAP), ze worden dus geheel benut. Totaal kan er in de elementen (54,00 x 1,00 x 95%) = 51,30 m³ hemelwater geborgen worden. Hiermee wordt voldaan aan de minimale eis van 50 m³. De overstort van het systeem vindt plaats op de HWA-riolering.



Situatietekening ondergrondse voorzieningen



Doorsnede A
Schaal 150

Doorsnede ondergrondse voorzieningen

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet in een toelichting van een bestemmingsplan bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstoringende activiteiten.

Toetsing archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, versterking bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor het uitvoeren van bodemingrepen groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 40 cm zal archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. De voorgenomen ingreep overschrijdt de vrijstellingsgrens voor onderzoek. Derhalve is in september 2022 door Hamaland Advies een archeologisch bureau en booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9.

Bureauonderzoek

Rivierduinen zijn gebieden die wat betreft hoogteligging, reliëf en bodemvochtigheid een hoge positie innemen in het landschap. Ze zijn geschikt als tijdelijke vestigingsplek voor jagers-verzamelaars, aangezien ze vaak op de overgang tussen hoge en natte gebieden liggen. In het plangebied worden op grond van de beschikbare gegevens rivierduinen verwacht.

De waarnemingen in Archis3 geven een indicatie dat er in de directe omgeving vanaf de prehistorie al bewoning voorkomt. De kans op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd wordt, gezien de landschappelijke ligging, hoog geacht. De vondsten die worden verwacht zijn losse (strooi)vondsten en nederzettingsterreinen. Hierbij kan gedacht worden aan afvaldumps, rituele dumps en hardkuilen. Indien er eventueel archeologische resten aanwezig zijn komen deze direct aan of onder het maaiveld voor, in de antropogene plaggendecken en/of cultuurlagen of in de top van de C-horizont.

Booronderzoek

Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat de ondergrond vanaf het maaiveld bestaat uit één of meerdere opgebrachte en/of geroerde pakketten. Boring 2 is op een diepte van 65 cm-mv gestuit op een betonbuis. In boring 3 en boring 4 is onder de subrecente ophogingen met betonpuin, keramiektegels en baksteenpuin sprake van een restant van een bruine eerdlaag waarvan de top is aangetroffen op respectievelijk 75 cm-mv en 95 cm-mv. De onderkant van de eerdlaag bevindt zich op respectievelijk 110 cm-mv en 115 cm-mv. Dit is tevens het niveau waarop de top van het dekzand aangetroffen is in deze boringen. In boring 5(b) bevindt de top van het dekzand zich op een diepte van 85 cm-mv.

Selectieadvies

Vanwege de grote mate van bodemverstoring en het ontbreken van intacte bodems in boring 2 en 5 wordt geadviseerd om alleen vervolgonderzoek te laten uitvoeren rond boring 3 en 4 indien bodemingrepen dieper reiken dan 75 cm-mv. Over de mate van intactheid van de bodemopbouw ter plaats van boring 1 (asfaltweg) kunnen geen uitspraken gedaan worden, omdat hier niet geboord kon worden. Op basis van de KLIC gegevens mag verondersteld worden dat de bodem onder de asfaltweg grotendeels verstoord zal zijn tot in de top van het dekzand.

Selectiebesluit

Het conceptrapport is op 10 oktober 2022 namens de gemeente Doetinchem beoordeeld door de Regioarcheoloog van de Omgevingdienst Achterhoek (ODA). De Regioarcheoloog is akkoord met het rapport maar kan het selectieadvies niet geheel onderschrijven.

De conclusie dat ter hoogte van boring 1 hoogstwaarschijnlijk sprake zal zijn van diepgaande verstoringen ten gevolge van de aanwezige kabels en leidingen kan de Regioarcheoloog onderschrijven. De conclusie dat ook de omgeving van boring 5 dermate diep verstoord is dat geen sprake meer kan zijn van grootschalige archeologische resten vindt de Regioarcheoloog te voorbarig. Het klopt dat er geen afdekkend plaggendek meer aanwezig is en dat daardoor mogelijk iets van het archeologisch sporenvak verloren is gegaan. Gezien de NAP hoogte waarop de top van de C is aangetroffen lijkt dit niet al te veel te zijn. Dat ligt namelijk met 13,35 +NAP hoger dan dat van de boringen waarbij wel een restant plaggendek is aangetroffen. Mogelijk is de bodem in het verleden wat geëgaliseerd. De hoogte van 13,35 is ook hoger dan die van het sporenvak van de aangrenzende opgraving uit 2014. Daardoor is het niet uit te sluiten dat eventuele grondsporen toch goed bewaard zijn gebleven.

Met uitzondering van de smalle strook bij boring 2 dient in het overige deel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten. Vervolgonderzoek is uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld welke getoetst is door het bevoegd gezag.

Proefsleuvenonderzoek

Laagland Archeologie heeft op 28 februari 2023 een Inventariserend veldonderzoek - proefsleuven uitgevoerd aan de Holterhoek te Doetinchem, gemeente Doetinchem (GD). Het inventariserend veldonderzoek - proefsleuven is bijgevoegd als Bijlage 10.

Op basis van de bevindingen van het proefsleuvenonderzoek en de waardering van de vindplaats wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren binnen het plangebied. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkeling en geen randvoorwaarden te stellen voor het aspect archeologie. Op basis van dit advies heeft de bevoegde overheid, de gemeente Doetinchem, geconcludeerd dat er weliswaar archeologische resten aanwezig zijn maar dat deze qua omvang en inhoudelijke waarde onvoldoende zijn om een vervolgonderzoek te rechtvaardigen.

Toetsing cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat het ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Verkeer

In de huidige situatie is er sprake van een bedrijfslocatie. De bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. In de toekomstige situatie is er sprake van vier vrijstaande woningen. Volgens de kengetallen van het CROW is het aantal verkeersbewegingen, uitgaande van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en het

gebiedstype 'rest bebouwde kom', gemiddeld 8,2 per woning. Dit komt voor de toekomstige situatie, uitgaande van vier vrijstaande woningen, neer op $(4 \times 8,2 =) 32,8$ verkeersbewegingen per dag.

De realisatie van de vier woningen zal mede gezien de huidige bedrijfsbestemming niet leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied. Derhalve is er ook geen geluidseffect te verwachten door de verkeersbewegingen op de omliggende wegen. Het toekomstig woonperceel wordt ontsloten via de Holterhoek op de Holterweg. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

De openbare toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers wordt notarieel gewaarborgd.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Voorliggend ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier vrijstaande woningen. De gemeente Doetinchem wordt volgens het CBS getypeerd als 'matig stedelijk'. De gemeente Doetinchem heeft de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' vastgesteld. Volgens deze nota is het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen uitgaande van 'rest bebouwde kom' voor vrijstaande woningen $(4 \times 2,2 =) 8,8$ parkeerplaatsen. De gemeente gaat voor deze ontwikkeling echter uit van de norm van 2 parkeerplaatsen per woning $(4 \times 2 =) 8$ parkeerplaatsen.

Binnen het plangebied wordt voorzien in vier parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Alle woningen beschikken daarnaast over een eigen oprit met garage, met uitzondering van kavel 1 welke beschikt over een dubbele oprit met garage. Voor de gemeente Doetinchem geldt dat een oprit naar de parkeergarage die voldoet aan de minimale afmetingen van een parkeerplaats wordt gezien als parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast zit binnen de parkeernorm 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Zij kunnen bij tijdelijke parkeerdrukke eenvoudig parkeren op het naastgelegen openbare parkeerterrein aan de Holterhoek, zodat 8 parkeerplaatsen volstaan. Binnen het plangebied is dus voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk5 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel toelichting onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

De activiteiten van de initiatiefnemer hebben betrekking op het bouwen van een of meer woningen waarvoor een verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt. Het kostenverhaal wordt echter op een andere wijze verzekerd, art. 6.12, lid 2. onder a, van de Wro, namelijk via de anterieure overeenkomst. Het vaststellen van een exploitatieplan kan daarom achterwegen blijven.

Het plan zal door de initiatiefnemer worden gerealiseerd. Alle kosten van de planrealisatie worden gedragen door de initiatiefnemer. De verplichting tot betaling van alle kosten door de initiatiefnemer is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hoewel geen planschade wordt verwacht, zal over het kostenverhaal wel een bepaling worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt daarmee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan zal zes weken in ontwerp ter inzage worden gelegd. Publicatie hiervan vindt plaats via de officiële richtlijn. Tijdens deze termijn wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode is er mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank.

Participatie

Op 3 februari 2022 zijn omwonenden middels een informatiebrief op de hoogte gebracht van de plannen op het perceel tussen de J.F. Kennedylaan en de Holterhoek. In deze brief is aangegeven dat het voornemen bestaat om vier vrijstaande woningen te realiseren. Naar aanleiding van deze brief hebben er meerdere geïnteresseerden contact opgenomen met de initiatiefnemer over hun interesse. Nadien is het plan verder uitgewerkt en heeft de gemeente positief gereageerd op de plannen. Naar aanleiding van deze principemedewerking zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Middels een informatiebrief van 24 november 2022 zijn omwonenden op de hoogte gebracht van de stand van zaken en uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 6 december 2022. Tijdens een vrije inloop werden omwonenden op de hoogte gesteld van de plannen en werden hun vragen waar mogelijk beantwoord. Er werden verschillende vragen gesteld betreft onderwerpen als bouw- en goothoogte, inrichting openbare ruimte, afstandsmaten tot perceelsgrenzen en de planning. De sfeer tijdens de informatiebijeenkomst was over het algemeen positief. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst is het ontwerp aangepast, waarbij rekening is gehouden met de wensen van omwonenden.

Nadat bleek dat het verkavelingsplan aangepast moest worden ten behoeve van de ontsluiting van het naastgelegen transformatorhuisje, is het plan nogmaals aangepast. In een informatiebrief van 7 juni 2023 zijn de omwonenden op de hoogte gebracht van de wijzigingen en de nieuwe verkaveling. Het volledige participatieverslag is bijgevoegd als Bijlage 11.

Omwonenden worden op de hoogte gehouden over het vervolgproces. Belangrijke stappen hierbij zijn het in procedure brengen van het bestemmingsplan, aanvraag omgevingsvergunningen en het plaatsvinden van de nulmeting. De directe omwonenden zullen hierover per brief geïnformeerd worden. Initiatiefnemer is daarnaast bereikbaar voor vragen. Tijdens de bouw is de uitvoerder het aanspreekpunt voor omwonenden.

Hoofdstuk6 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de realisatie van vier vrijstaande woningen op een bedrijfslocatie beschreven. de bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar de relevante beleids-, milieu-, en omgevingsaspecten uitgevoerd. Uit toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten blijkt dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn.

