

# **Bestemmingsplan 'Dr. Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022'**

## **Ruimtelijke onderbouwing (ROB)**

gemeente Doetinchem

definitief

versiedatum 17-02-2023

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding en doel.....	3
1.2.	Planologische situatie.....	5
1.3.	Leeswijzer .....	6
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Planbeschrijving.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Huidige situatie .....	7
2.2.	Toekomstige situatie .....	8
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>13</b>
3.1.	Algemeen .....	13
3.2.	Rijksbeleid .....	13
3.3.	Provinciaal beleid .....	16
3.4.	Regionaal beleid .....	19
3.5.	Gemeentelijk beleid .....	23
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Haalbaarheid .....</b>	<b>34</b>
4.1.	Algemeen .....	34
4.2.	M.e.r.-beoordeling .....	34
4.3.	Bodem .....	35
4.4.	Akoestiek.....	36
4.5.	Luchtkwaliteit.....	38
4.6.	Externe veiligheid .....	40
4.7.	Bedrijven en milieuzonering .....	41
4.8.	Flora & fauna .....	42
4.9.	Water.....	48
4.10.	Archeologie en cultuurhistorie.....	52
4.11.	Verkeer en parkeren .....	57
4.12.	Kabels, leidingen en straalpaden .....	59
4.13.	Bezonnig.....	59

<b>Hoofdstuk 5.</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>61</b>
5.1.	Exploitatieplan.....	61
5.2.	Planschade .....	61
<b>Hoofdstuk 6.</b>	<b>Procedure.....</b>	<b>62</b>
6.1.	Algemeen .....	62
6.2.	Inspraak.....	62
6.3.	Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro .....	62
<b>Bijlagen bij de toelichting.....</b>		<b>63</b>
Bijlage 1.	Ontwikkeling Dr. Huber Noodtplaats - Verkenning integrale duurzaamheid	
Bijlage 2.	Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek	
Bijlage 3.	Bouwhistorische en cultuurhistorische verkenning Huber Noodtstraat 38a	
Bijlage 4.	Bouwhistorische verkenning Setax-terrein	
Bijlage 5.	Briefrapportage waterparagraaf	
Bijlage 6.	Stikstofdepositie berekening	
Bijlage 7.	Quickscan flora & fauna	
Bijlage 8.	Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 9.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 10.	Doorlatendheidsonderzoek	
Bijlage 11.	Bomeneffectanalyse en waardebeoordeling	
Bijlage 12.	Voorontwerp buitenruimte	
Bijlage 13.	Aanvullend onderzoek flora & fauna	
Bijlage 14.	Activiteitenplan Wnb	
Bijlage 15.	Ontheffing Wnb	
Bijlage 16.	Bezonningsstudie	

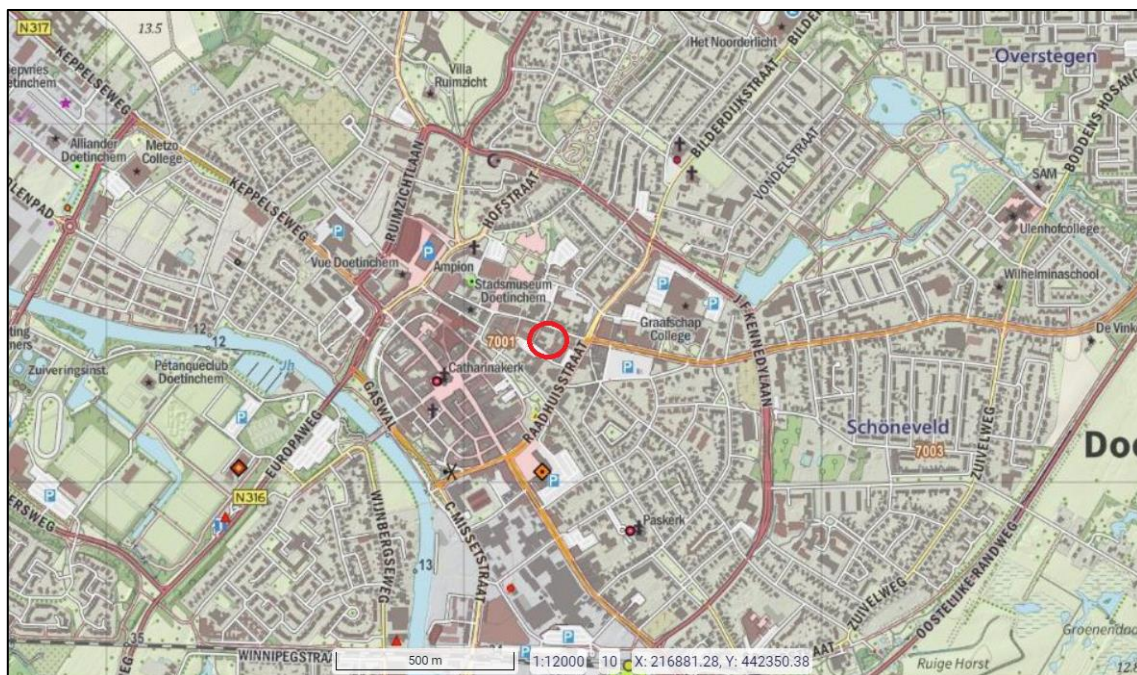
# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens een appartementengebouw te realiseren aan de Dr. Huber Noodtstraat 38a in Doetinchem. Om deze nieuwbouw te realiseren wordt de huidige bebouwing t.b.v. het voormalige Setaxterrein gesloopt. De nieuwbouw omvat de toevoeging 60 wooneenheden. Het Setax-kantoor blijft gehandhaafd en daar worden 2 wooneenheden toegevoegd aan de 2 bestaande wooneenheden.

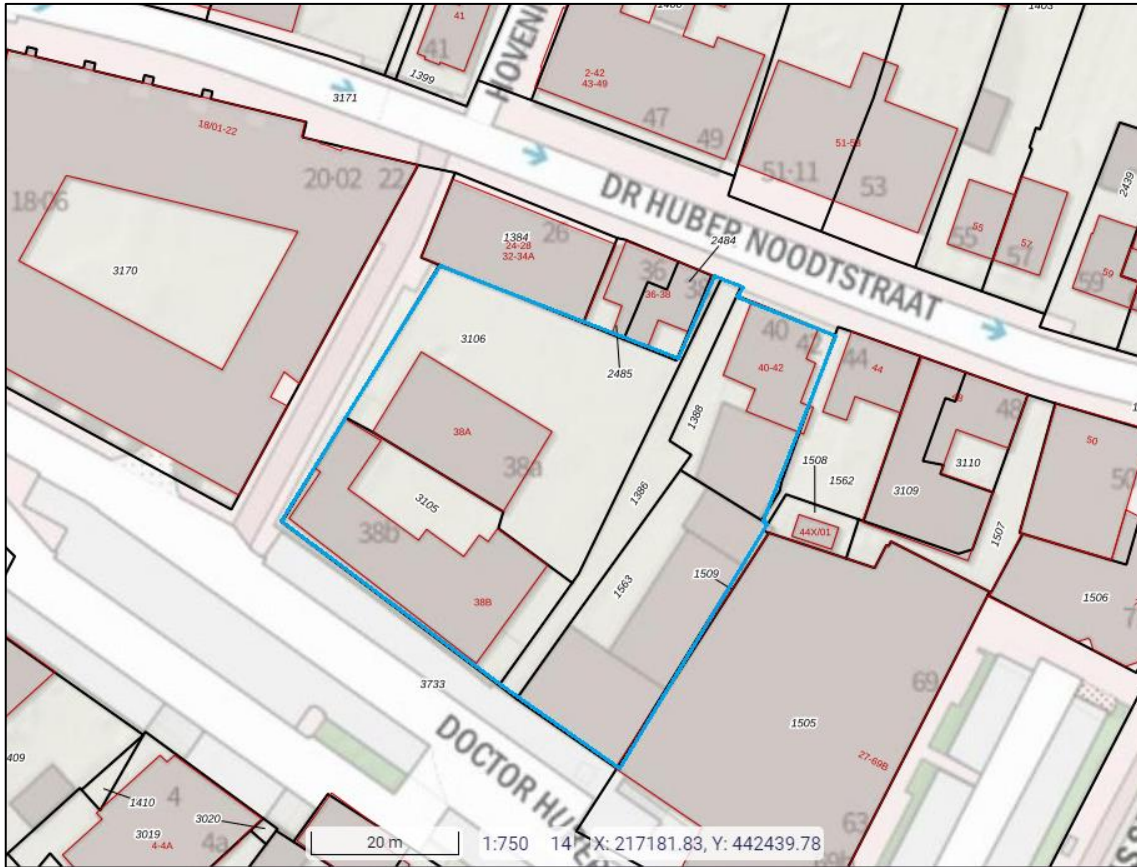
De gewenste toekomstige situatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Een herziening van dat plan is daarom noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing (ROB) opgesteld.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in principe overal dezelfde plansystematiek gehanteerd. De bestemmingen en regels uit het voorliggende bestemmingsplan sluiten daardoor grotendeels aan op de bestemmingen en regels uit andere bestemmingsplannen. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot.



Topografische kaart (het plangebied is rood omlijnd)

De beoogde ontwikkeling is gelegen in het centrum van Doetinchem. De locatie is gelegen aan de Dr. Huber Noodtstraat 38A en B, 40 en 42. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.850 m<sup>2</sup>. Het betreffen de kadastrale percelen 3105, 3106, 1386, 1388 en 1563 (kadastrale gemeente Doetinchem, sectie C).



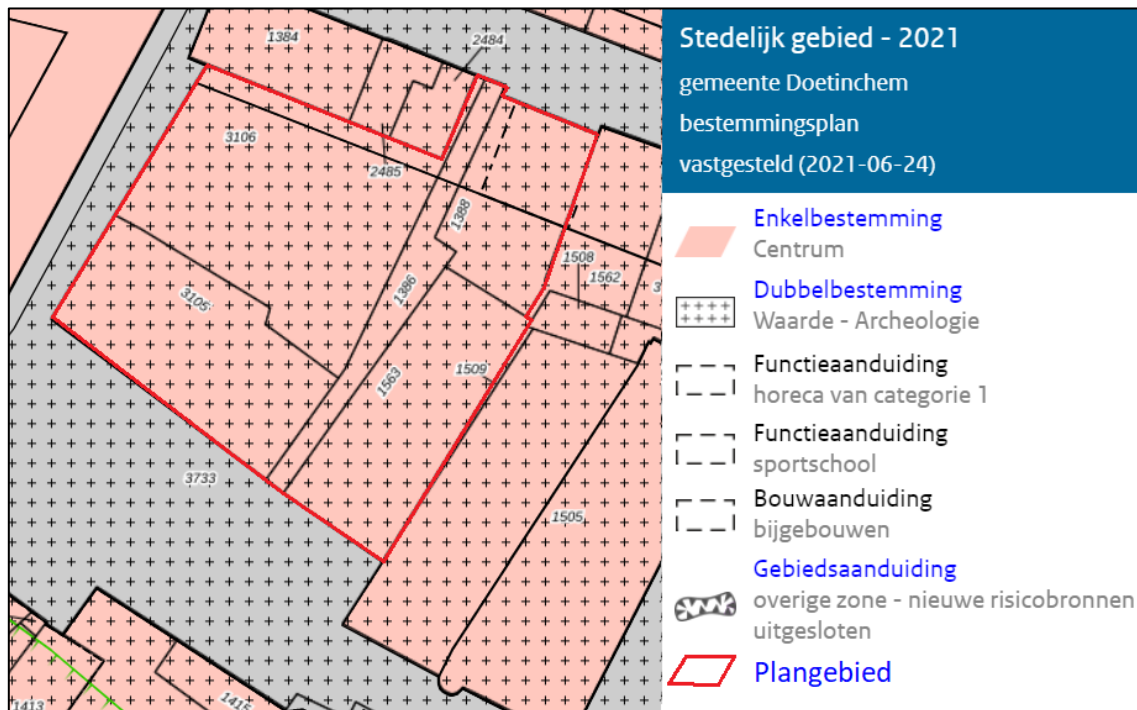
Topografische kaart met kadastrale ondergrond (plangebied blauw omlind)



Luchtfoto 2020 vanuit het zuiden (plangebied rood omlind)

## 1.2. Planologische situatie

Voor het plangebied geldt conform het vastgestelde bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' de bestemming 'Centrum' en tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'sportschool', 'horeca van categorie 1' en gedeeltelijk 'cultuurhistorische waarden' aanwezig. Het plangebied heeft geen bouwvlak, met uitzondering van de noordelijke straatzijde. Wel is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' aanwezig.



Uitsnede bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' (vastgesteld d.d. 16 juni 2021)

Het bestemmingsplan laat de ontwikkeling van appartementengebouwen niet toe. Er is namelijk opgenomen dat er uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het plan alsnog mogelijk te maken. Om het beoogde initiatief te kunnen realiseren is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Voorts gelden de paraplubestemmingsplannen 'Archeologie - 2020', 'Externe veiligheid - 2020' en 'Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkt - 2019', 'Parkeren - 2018' en 'Uitsluitend woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018'. Dit zijn bestemmingsplannen die zijn vastgesteld om beleid van sectorale onderwerpen via een zogenaamd paraplubestemmingsplan te herzien. Deze sectorale onderwerpen komen in de betreffende paragrafen in de toelichting van dit bestemmingsplan aan bod, indien het betreffende onderwerp ruimtelijk relevant is.

### **1.3. Leeswijzer**

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders van overheden voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 staat uitleg over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft de procedure weer. Hierna volgen de bijlagen bij de toelichting.

De meeste bijlagen zijn bevatten rapportages waarin is gewerkt op basis van het voorlopig ontwerp (VO). Dit wijkt op enkele onderdelen af van het DO. Dit bestemmingsplan (ROB) gaat uit van het DO. Plaatjes in de bijlagen die nog uitgaan van het VO zijn puur ter illustratie.

## Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

### 2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de stad Doetinchem. Meer specifiek is de locatie gelegen in de wijk Centrum en in de buurt Stadscentrum-Noord. Het plangebied is gelegen buiten het 'ei', zoals de oude binnenstad van Doetinchem ook wel wordt genoemd.

Ten zuiden van de beoogde nieuwbouw is een openbaar parkeerterrein gesitueerd (Dr. Huber Noodtplaats). Verder grenst het oosten en noorden van het plangebied aan bebouwing. Het gaat om een vijftal grondgebonden woningen aan de Dr. Huber Noodtstraat en een appartementengebouw met winkels in de plint aan de oostzijde. De westzijde bestaat uit een smalle steeg die loopt van het parkeerterrein naar de noordelijk gelegen Dr. Huber Noodtstraat. Direct ten westen hiervan zijn appartementen gesitueerd.

Het "Setax" terrein is in het verleden in gebruik geweest voor o.a. een begrafenis onderneming en een taxi onderneming. Er zijn verschillende panden tot stand gebracht, zoals het voormalige kantoor aan de Dr. Huber Noodtstraat, en enkele gebouwen op het terrein, min of meer rondom een verharde binnenplaats. Deze gebouwen waren in gebruik voor o.a. een werkplaats en een wagenloods. De schuur midden op het terrein is ten tijde van de begrafenisonderneming in gebruik geweest voor meerdere functies, waaronder een toonkamer, een opslagkamer voor kisten, ontvangtkamer en rouwkamer. Toen het pand werd verkocht aan het autoverhuur- en taxibedrijf Setax werd voor de gevel van deze schuur een benzine-installatie geplaatst. Ook kreeg de schuur toen de naam 'Petro-hal'.



*"Petro-hal" (Vromen, 2020)*



Het plangebied is bijna volledig verhard, op enkele heesters en bomen na. De heesters zijn aanwezig in het uiterst zuidwesten van het perceel en een bomenrij is aanwezig op de perceelsgrens met de smalle steeg in het westen van het plangebied.

## 2.2. Toekomstige situatie

Het planinitiatief betreft de realisatie van een U-vormig appartementengebouw met in totaliteit 60 wooneenheden. De huidige bebouwing wordt hiertoe gesloopt, met uitzondering van het bestaande pand met het adres Dr. Huber Noodtstraat 40-42 (het voormalige Setax-kantoor met 2 bovenwoningen). Inpandig worden 2 appartementen toegevoegd. Het plangebied bestaat in de toekomstige situatie aldus in totaliteit uit 64 wooneenheden.



*Stedenbouwkundig schetsontwerp (Kolpa architecten)*

De bedoeling is om met de toekomstige bebouwing aan te sluiten op de verschillende omgevingskarakteristieken. Hiertoe is de historie als inspiratiebron gebruikt, met ruimte voor het hedendaagse. De buitenkanten begeleiden duidelijk de openbare ruimte aan de Dr. Huber Noodtplaats en Dr. Huber Noodtstraat. De binnenkant wordt gevormd door een semi-openbare ruimte met een groene parkachtige inrichting. Aan de noordzijde wordt het historische lint gerespecteerd door de huidige bebouwing niet te slopen, maar te verbouwen.

Er is een U-vormig appartementengebouw voorzien, dat bestaat uit afzonderlijk verschillende architectuurstijlen en gebouwwormen. Aan de Dr. Huber Noodtplaats kent het gebouw de meeste bouwlagen, namelijk 5. Op de hoeken aan het parkeerplein zijn de gebouwen voorzien van een kap, voor het overige een plat dak. De hoogte wordt afgebouwd naar 2 bouwlagen richting het noorden, daarbij rekening houdend met de aanwezige bebouwing. Hierdoor ontstaat een geleidelijke afbouw richting de wat kleinere korrel en bouwmassa aan de lintbebouwde Dr. Huber Noodtstraat. Daarnaast ontstaat door het toepassen van verschillende bouwmassa's een gemengd bebouwd en stedelijk karakter.

Er is een groen binnenterrein voorzien. Beoogd is met deze semi-openbare ruimte een verbinding te maken tussen het parkeerterrein en de Dr. Huber Noodtstraat. Door hier een groene ruimte te creëren wordt er een bepaalde belevingskwaliteit toegevoegd aan het centrum van de stad. De verbinding is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer.



*Schetsontwerp in 3D-perspectief vanuit Dr. Huber Noodtstraat*

Onder de bebouwing wordt een parkeerkelder gerealiseerd voor de bewoners van dit plan. De in- en uitrit wordt gesitueerd richting het huidige parkeerterrein.



*Gevelaanzichten vanuit parkeerterrein (Kolpa architecten)*

De ontwikkeling van het terrein en de opstallen zal geschieden middels een integrale duurzaamheidsbenadering. Alle ingrepen in de buitenruimte zijn gericht op een goede waterhuishouding, een aangenaam stadsklimaat, een natuurinclusieve benadering welke de biodiversiteit versterkt en een inrichting met een hoge gebruiks- en belevingswaarde (zie ook bijlage 12 bij deze toelichting). Alle materialen in het openbare gebied dienen te voldoen aan het gemeentelijk Technisch Programma van Eisen Openbare Ruimte.

#### *Daktuinopbouw en waterhuishouding*

Het binnenterrein op de verdiepte parkeergarage krijgt een hoogwaardige groeninrichting volgens bewezen 'daktuin-principes'. Zo wordt er op het gehele oppervlak van de binnentuin een intensief daktuinsubstraat aangelegd in verschillende laagdiktes, afgestemd op de gevarieerde beplanting. Onder deze substraatlaag zal een retentielaag worden aangebracht die zorgt voor de berging van regenwater. Dit water zal vervolgens worden gebruikt voor het irrigeren van beplanting van de binnentuin. Bij extreme neerslag zal het overschot aan water de retentielaag en het substraat volledig verzadigen en hierdoor zorgen voor een vertraagde afvoer naar het rioolstelsel en/of de ondergrond. Een en ander conform de eisen van de gemeente Doetinchem, zoals in paragraaf 4.9. is beschreven.



*Schets waterberging via rententielaag boven parkeergarage*

#### *Natuurinclusiviteit en verhogen biodiversiteit*

De constructie van de garage en de hierboven beschreven opbouw van het daktuinpakket zorgen ervoor dat de binnentuin kan worden ingericht met een meerlaagse beplanting van vaste planten, heesters, struiken en zelfs een enkele boom. Deze gelaagdheid zorgt voor aantrekkelijke ecologische gradiënten die voorzien in verschillende leefmilieus voor stadsnatuur, zoals vogels, insecten en kleine zoogdieren.

#### *Dracht en voedsel*

Bij de keuze van de beplanting worden soorten geselecteerd die goed zijn afgestemd op het substraat en op de lokale ecologie. Zo zal de beplanting bloeien en voorzien in de voedselvraag van de voorkomende diersoorten. Daarnaast kunnen vruchtdragende soorten ook geoogst worden door bewoners en vormt de binnentuin een 'mini-voedselbos' voor mens en dier.

#### *Schuil- en nestgelegenheid*

Voor een gezond ecologisch systeem is het niet voldoende de dieren alleen te voorzien in voedsel, juist ook het zorgen voor beschutting en nestgelegenheid is van groot belang. Het bovengenoemde gelaagde beplantingsconcept draagt hier al aan bij. Ook zal in de tuin, tussen de beplanting, georiënteerd op de zon, een insectenhotel zorgdragen voor nestgelegenheid van solitaire bijen, vlinders en andere insecten. Hiernaast zullen ook nest- en schuilgelegenheid voor vogels en/of vleermuizen worden geïntegreerd in het gebouw.



*3D-Sfeerschets buitenruimte (lopend vanaf Dr. Huber Noodtstraat naar binnenterrein)*

*Opmerking:*

*De opgenomen afbeeldingen in deze paragraaf zijn afkomstig uit het architectonisch ontwerp waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan kunnen (beperkte) wijzigingen plaatsvinden die qua aard en omvang geen invloed hebben op de omgeving. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn de regels en verbeelding leidend voor het verder uitwerken van het bouwplan.*

*Ook kunnen de bijgevoegde onderzoeksrapporten verouderde c.q. afwijkende afbeeldingen bevatten. Dit heeft geen invloed op de getrokken conclusies in de onderzoeksrapporten.*

## Hoofdstuk 3. Beleidskader

### 3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de specifieke voorgenomen nieuwbouw m.b.t. dit planvoornemen. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- afsprakenkader detailhandel, Regio Achterhoek, 24 september 2015;
- planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk op 5 september 2011;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- detailhandelsbeleid Doetinchem, gemeente Doetinchem, 18 juli 2013;
- visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
- kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA), vastgesteld 27 juni 2019;
- continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;

Deze plannen worden daarom ook niet verder toegelicht in dit plan. Het beleid dat wel van invloed is op de ontwikkeling is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

### 3.2. Rijksbeleid

#### 3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### *Beoordeling plan*

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

### **3.2.2. Nationale woonagenda 2018-2021**

De drie uitdagingen waar de afspraken in de Nationale woonagenda zich op richten, zijn het vergroten en versnellen van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en de betaalbaarheid van het wonen.

#### *1. Meer woningen bouwen (Versnellen en vergroten aanbod)*

Om de woningbehoefte op de korte termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om daarnaast ook aan de toekomstige woningbehoefte te kunnen voldoen, moet er kritisch naar de plancapaciteit voor de lange termijn worden gekeken. Partijen besluiten binnen de regionale context of dit aanleiding geeft om, bijvoorbeeld, in te zetten op vergroting daarvan.

#### *2. Betaalbaarheid*

Een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden van mensen. Huishoudens met een laag inkomen en mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden, mogen niet uit het oog verloren worden. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn die ook betaalbaar blijven. De grote verduurzamingsopgave op de woningmarkt moet hand in hand gaan met die betaalbaarheid. Ook de leefbaarheid moet niet uit het oog worden verloren.

#### *3. Beter benutten bestaande voorraad*

Omdat nieuwbouw alleen de grote woningbehoefte niet kan oplossen, is het van groot belang om de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten. Dit houdt mede verband met de ambitie om het aanbod te vergroten: op regionaal niveau dient voldoende aandacht te zijn voor een goede balans tussen gereguleerde huur, middenhuur, middeldure koop en koopwoningen en kwalitatieve kenmerken van woningen die goed aansluiten bij de vraag.

#### *Beoordeling plan*

Met dit plan wordt een bijdrage gedaan aan het realiseren van meer woningen en het vergroten van het aanbod op lokaal niveau en in lijn met de lokale vraag. Daarmee past het plan binnen het beleidskader van de Nationale woonagenda 2018-2021.

### **3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### *1. Inleiding*

Met name nationale belangen 1, 2 en 5 uit de toelichting bij de NOVI vragen om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

## *2. Beoordeling plan*

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 62 wooneenheden binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de hoeveelheid woningen is er sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Voor woningbouwlocaties geldt namelijk op basis van jurisprudentie dat vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan een groter ruimtebeslag/meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende planologische regime. Daar is in dit geval sprake van, waarmee ook sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee moet de behoefte aan de ontwikkeling gemotiveerd worden.

De beschrijving van de behoefte is in paragraaf 3.4.3 en (hoofdzakelijk) en paragraaf 3.5.4 beschreven. Geconcludeerd wordt dat met het bouwplan kan worden voldaan aan de lokale behoefte, omdat het bouwprogramma is afgestemd op de lokale woningbouwbehoefte.

## *3. Conclusie*

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er behoefte is voor deze ontwikkeling.

Omdat het planvoornemen binnen bestaand gebied wordt gerealiseerd is een motivering zoals genoemd onder sub b niet benodigd. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve worden voldaan.

### **3.2.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingsen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaarsewegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

## *Beoordeling plan*

Het Barro is niet van invloed op dit bestemmingsplan.



### 3.3. Provinciaal beleid

#### 3.3.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

##### *Algemeen*

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

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

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

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

##### *Achterhoek*

Het projectgebied is gelegen in de Achterhoek. Dit is een regio met bijzondere kwaliteiten. Fysieke kwaliteiten in termen van een mooi landschap met veel natuurschoon en met mooie steden en dorpen. Maar ook kwaliteiten in sociaaleconomische zin: grote onderlinge betrokkenheid (naoberschap), hoge arbeidsmoraal, bescheidenheid. Dit zijn kwaliteiten en waarden die het kapitaal vormen voor ontwikkelingen en innovaties in een fase van transitie. De onontkoombare transitie wordt voornamelijk veroorzaakt door de ingrijpende demografische ontwikkelingen (krimp en vergrijzing), maar ook door economische ontwikkelingen (recessie, schaalvergroting). Alleen door krachten te bundelen en slimme verbindingen tussen maatschappelijke partners te leggen krijgt de vereiste transitie gestalte die nodig is voor deze vraagstukken.

De ontwikkelingen die op de Achterhoek afkomen zijn ingrijpend. Demografie, economie en energie ondergaan verregaande veranderingen. Dit vraagt transitie op tal van terreinen om ook in de toekomst de Achterhoek vitaal te houden. Inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om deze opgave waar te maken.

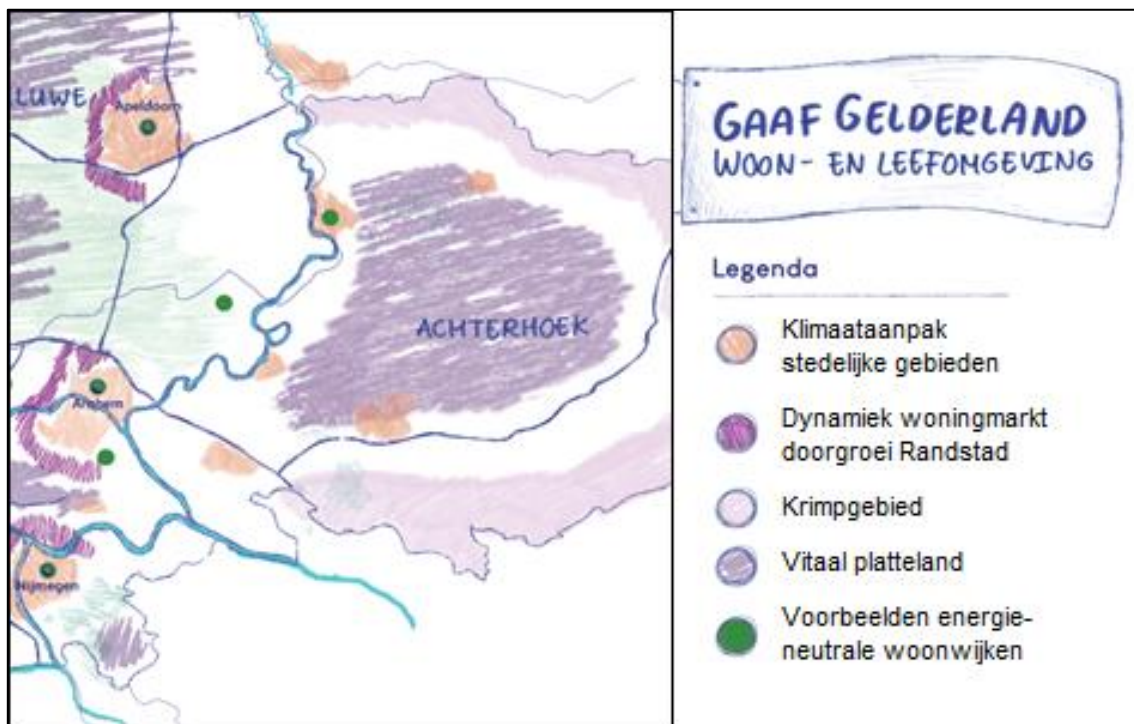
Daarbij richten de provincie en haar partners hun gezamenlijke inspanningen op vier speerpunten:

- Kansrijk platteland;
- Duurzame en innovatieve economie;

- Vitale leefomgeving;
- Slim en snel verbinden.

De navolgende afbeelding duidt de belangrijkste opgaven voor de woon- en leefomgeving in Gelderland. Te zien is de klimaataanpak die voor stedelijke gebieden zoals het onderhavige geldt. Ook zijn gebieden gearceerd die het meest te maken hebben met dynamiek op de woningmarkt als gevolg van doorgroei van de Randstad. De kaart toont daarnaast ook gebieden met een krimpopgave en vitaal platteland.

De ambitie is dat Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.



*Visie woon- en leefomgeving*

Met meer detailniveau naar de regio Doetinchem gekeken is de stad aangegeven als 'Klimaataanpak stedelijke gebieden' en is de regio Achterhoek als 'Dynamiek woningmarkt doorgroei Randstad' aangeduid. Daaromheen (m.u.v. het westen) bevinden zich gebieden die zijn aangeduid als 'Krimpgebied'.

#### *Beoordeling plan*

Met dit project worden woningen gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Zoals op de schets is weergegeven is de klimaataanpak in stedelijke gebieden van groot belang. In dit bouwplan

zijn meerdere klimaatadaptieve oplossingen voor ogen. In bijlage 1 van deze toelichting zijn deze klimaatadaptieve oplossingen in meer detail weergegeven, waardoor ook de risico's van klimaatverandering worden verkleind (waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte). Naast bijlage 1 wordt er in de paragrafen 2.2, 3.5.2, 3.5.5, 4.9.4 ingegaan op het feit dat de opgave om te verduurzamen niet groter wordt en is in deze paragrafen ingegaan klimaatadaptieve karakter van dit planvoornemen. Onder andere door een binnentuin en groene daken aan te leggen. Daarnaast wordt met dit plan beoogd aan de huidige woningbouwbehoefte te voldoen. Het planvoornemen past daarom binnen de beleidskaders zoals die zijn gesteld in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

### **3.3.2. Omgevingsverordening Gelderland**

#### *Algemeen*

De Omgevingsverordening is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. Op 1 februari 2022 is een geactualiseerde versie van de omgevingsverordening in werking getreden nadat deze op 15 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

#### *Beoordeling plan*

Het plangebied is niet gesitueerd binnen ruimtelijk relevante aanduidingen waarvoor in de Omgevingsverordening Gelderland regels zijn opgenomen als het gaat om de 10 kaarten. Wel is gezien de aard van de ontwikkeling afdeling 2.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen' van toepassing (art. 2.2). Ook is afdeling 2.7a klimaatadaptie van toepassing (art. 2.65b). In het navolgende is het planvoornemen aan de van toepassing zijnde regels getoetst. Voor het overige staan in de Omgevingsverordening Gelderland geen ruimtelijk relevante regels waar in het voorliggende bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

#### *Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)*

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. 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
  - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling

#### *Toetsing artikel 2.2*

Met dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd binnen het plangebied 62 appartementen te realiseren. Zoals in paragraaf 3.4 en 3.5.4. blijkt past het planvoornemen binnen de regionale woonagenda.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening Gelderland geen specifieke regels waar in het voorliggende bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

#### *Artikel 2.65b (klimaatadaptie)*

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

#### *Toetsing artikel 2.65a*

In dit bouwplan zijn meerdere klimaatadaptieve oplossingen voor ogen. In bijlage 1 van deze toelichting zijn deze klimaatadaptieve oplossingen in meer detail weergegeven, onder meer ter voorkoming van wateroverlast, droogte en hittestress. Naast bijlage 1 wordt er in de paragrafen 2.2, 3.5.2, 3.5.5, 4.9.4 ingegaan op de verschillende onderwerpen m.b.t. klimaatadaptatie, zoals natuurinclusief bouwen, groen- en hemelwatervoorzieningen en duurzaamheid.

Het planvoornemen voldoet daarmee aan de regels zoals deze zijn gesteld in Omgevingsverordening Gelderland.

### **3.4. Regionaal beleid**

#### **3.4.1. Regionale structuurvisie Achterhoek 2012**

De gemeenten in de regio Achterhoek hebben in 2012 de Regionale structuurvisie Achterhoek 2012 vastgesteld. De structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening; en
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

De Achterhoek ziet zichzelf als een kwalitatief hoogwaardige woon-, werk- en leefomgeving te midden van de stedelijke netwerken zoals het Knooppunt Arnhem-Nijmegen, de Stedendriehoek en Twentestad. De Achterhoekse gemeenten beschikken over een volwaardig aanbod van voorzieningen en hebben voldoende bovenregionale voorzieningen in de nabijheid. Het gaat hierbij echter ook om voorzieningen in de stedelijke knooppunten om de Achterhoek heen. De Achterhoek ligt in de verzorgingsgebieden van De Stadsregio Arnhem- Nijmegen en Twentestad en in minder mate de stedendriehoek Apeldoorn, Deventer Zutphen en Bocholt

/Borcken die een groot aantal goede onderwijs, zorg en economische voorzieningen herbergen. De Achterhoek kan hier meer van mee profiteren. Er liggen kansen voor de Achterhoek om haar positie in netwerk van stedelijke knooppunten nog meer te benutten ter versterking van de eigen beroepsbevolking en bedrijvigheid. De strategische ligging biedt kansen voor de Achterhoek o.a.:

- als aantrekkelijk woon- en werkgebied
- als recreatief inloopegebied
- door de nabijheid van onderwijs- en zorgvoorzieningen van hoge kwaliteit
- door het aansluiten bij de economische en kennisontwikkeling. De ontwikkelde kennis vindt toepassing in de industrie in de Achterhoek.

De bevolkingsdaling is voor het ruimtelijk beleid de dominante ontwikkeling. De afname van de bevolking is in een aantal gemeenten zichtbaar en zal ook op regionale schaal zichtbaar worden. De verwachting is dat de totale bevolking van de Achterhoek in dertig jaar zal dalen van 300.000 inwoners in 2010 naar 275.000 inwoners in 2040. Het aantrekken van arbeidskrachten van elders, vanwege terugloop in de beroepsbevolking, zou er toe kunnen leiden dat de effecten van de voorspelde krimp wat afgezwakt worden.

De Achterhoek reageert op deze krimpvoorspelling door maatregelen te nemen op volkshuisvestelijk en ruimtelijk gebied. In regionaal verband is de planvoorraad teruggebracht van ruim 15.000 woningen naar 5.900 woningen. De focus moet komen te liggen bij de bestaande (particuliere) woningvoorraad. Het is een belangrijke opgave om de woningvoorraad aan te passen aan de toekomstige kwalitatieve woningbouwbehoefte. Zeven gemeenten in de Achterhoek, de provincie Gelderland en alle corporaties in de Achterhoek hebben de samenwerking op het woonbeleid gestalte gegeven middels de 'Regionale woonvisie 2010-2020'. Deze is inmiddels geactualiseerd en komt in de volgende paragraaf aan bod.

#### *Beoordeling plan*

Met dit plan worden woningen gerealiseerd waarvoor op lokaal niveau vraag is. Daarmee wordt ingespeeld op de bevolkingsverandering. Ook wordt ingespeeld op de energietransitie, omdat met de bouw aan de BENG-normen zal moeten worden voldaan. Dit betekent dat er een bijna energieneutraal gebouw wordt gerealiseerd. Ten slotte wordt er met het groene binnenterrein een bijdrage geleverd aan klimaatadaptatie. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de Regionale structuurvisie Achterhoek 2012.

#### **3.4.2. Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025**

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar proces begeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025)

verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;

- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie en een lokale woonagenda opgesteld. Op 5 november 2015 is de Herziene woningbouwstrategie 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor Doetinchem betekent dit dat is ingestemd met een maximaal aantal woningen. In de gemeente Doetinchem mogen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen toegevoegd worden.

De in navolgende paragraaf 3.4.3 toegelichte notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek', vervangt de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 voor wat betreft het kwantitatieve deel. Dit betekent concreet dat passages uit de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 die (in relatie tot inmiddels verouderde prognoses) betrekking hebben op (de afspraken over) het aantal (netto) toe te voegen woningen tot 2025 (inclusief de in 2015 afgesproken verlaging met 10%) niet meer van toepassing zijn c.q. worden vervangen door de inhoud van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek'. Daarmee wordt op grond van regionaal beleid ruimte geboden om woningen toe te voegen voorzover die woningen (onder andere) voorzien in een aantoonbare behoefte in plaats van dat de ruimte die er is om woningen toe te voegen een afgeleide is van een afgesproken maximaal aantal woningen (het woningcontingent).

Daarnaast is met het vaststellen van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' de onwenselijkheid die in de Regionale Woonagenda 2015-2025 is opgenomen t.a.v. het toevoegen van extra woningen in de kleine kernen en het buitengebied, niet meer van toepassing voor nieuwe plannen. De in de Regionale Woonagenda 2015-2025 opgenomen mogelijkheid voor maatwerkoplossingen in incidentele gevallen blijft onverkort van toepassing op bestaande en nieuwe plannen die betrekking hebben op het toevoegen van woningen in de kleine kernen en het buitengebied. De provincie Gelderland stelt de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' vast als wijziging van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 op de hiervoor genoemde passages.

Plannen die betrekking hebben op het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem en voldoen aan de lokale uitwerking van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' c.q. de 'Woningbouwstrategie 2019', zijn daarmee ook passend binnen de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025. In de navolgende paragraaf komt deze notitie aan bod, en tevens wordt dit planvoornemen getoetst aan de beleidsnotitie.

#### *Beoordeling plan*

Het planvoornemen betreft de realisatie van 62 wooneenheden in de vorm van een appartementengebouw rondom een nieuw aan te leggen binnenterrein en een parkeergarage. In paragraaf 3.5.4. is geconcludeerd dat het plan voldoet aan de lokale uitwerking van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' c.q. 'Woningbouwstrategie 2019'. Hierdoor is dit plan ook passend binnen de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025'.

#### **3.4.3. Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek**

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Daarom is in regionaal verband vanuit de thematafel Wonen en Vastgoed de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' opgesteld en door alle Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. De gemeenteraad van de gemeente Doetinchem heeft deze notitie op 26 september 2019 vastgesteld.

Op basis van deze notitie wordt onder voorwaarden ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen in de regio Achterhoek. Daarmee moeten nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in ieder geval worden getoetst aan de volgende drie voorwaarden/kwaliteitscriteria:

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

De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 en geldt als toetsingskader in het kader van artikel 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland.

Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad van de gemeente Doetinchem, conform en met in achtname van de inhoud van de notitie, het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' nader uit te werken voor de gemeente Doetinchem. Deze nadere uitwerking is noodzakelijk om daadwerkelijk medewerking te kunnen verlenen aan plannen voor het toevoegen van nieuwe woningen in de gemeente Doetinchem. De nadere (lokale) uitwerking heeft zijn beslag gekregen in de 'Woningbouwstrategie 2019'. Meer hierover in paragraaf 3.5.4 Woningbouwstrategie 2019.

#### *Beoordeling plan*

Het planvoornemen betreft de realisatie van 62 wooneenheden in de vorm van een appartementengebouw rondom een nieuw aan te leggen binnenterrein en een parkeergarage. In paragraaf 3.5.4. is geconcludeerd dat het plan voldoet aan de lokale uitwerking van de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek'. Hierdoor is dit plan ook passend binnen de 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek'.

### 3.5. Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1. Structuurvisie Doetinchem 2035

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden vier thema's, waarvan drie voor de ontwikkelingen in het plangebied van belang zijn. Dit zijn:

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

##### *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.

##### *Economische kansen*

De gemeente Doetinchem wil aantrekkelijk blijven door bestaande kwaliteiten te versterken en nieuwe kwaliteiten aan te boren. Inzet is het behoud van werkgelegenheid en het redden van de traditioneel sterke sectoren, zoals de maakindustrie en de zorg. Daarnaast zet de gemeente in op onverwachte kansen die zich voordoen en het anticiperen daarop. De stad moet vernieuwend zijn zonder de bestaande kwaliteiten te verwaarlozen.

##### *Doetinchem en haar omgeving*

Als centrumgemeente zal Doetinchem de komende jaren een steeds belangrijkere rol vervullen. Als gevolg van bevolkingsontwikkeling zullen omliggende dorpen steeds vaker gebruik maken van de Doetinchemse voorzieningen. Goede verbindingen met de buurgemeenten zijn noodzakelijk. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen, ook met buurland Duitsland. Belangrijke aandachtsgebieden zijn momenteel de infrastructuur, de zorg, het onderwijs, de werkgelegenheid en de cultuur.





Uitsnede Plankaart Structuurvisie Doetinchem - 2013

### Beoordeling plan

Het planvoornemen is conform de Plankaart gelegen in de aanduidingen 'De groene waas', 'Acupunctuur in de stad' en 'Beleef het land'. Het plan draagt bij aan een meer groene binnenstad door de aanleg van o.a. de binnentuin en groene daken. Dit draagt tevens bij aan meer herkenbaarheid en beleefbaarheid van groen in de stad.

Het plangebied is gelegen in de centrumrand van de stad. Met het plan wordt een passende toevoeging gedaan en een kwalitatieve bijdrage geleverd aan de directe omgeving, omdat verouderde en leegstaande panden worden gesloopt en omdat er hoogstaande nieuwbouw in de vorm van 62 appartementen boven een parkeerkelder rondom een nieuw aan te leggen binnenterrein voor in de plaats komt. Dit heeft een positieve bijdrage aan de stad en de levendigheid van het centrum en de centrumrand. Ten slotte draagt het transformatieplan bij aan het behoudend ontwikkelen van de stad. Deze planelementen zijn passend in de 'Structuurvisie Doetinchem 2035'.

### 3.5.2. Doetinchem Natuurlijk Duurzaam

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

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

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

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

#### *Beoordeling plan*

Naast het feit dat de toekomstige nieuwbouw moet voldoen aan de duurzaamheidseisen die voortvloeien uit het Bouwbesluit 2012 en de nieuwste BENG-normen (milieuprestatie van ten hoogste 0,8), zal de ontwikkeling van het terrein en de opstallen geschieden middels een integrale duurzaamheidsbenadering. Alle ingrepen in de buitenruimte zijn gericht op een goede waterhuishouding, een aangenaam stadsklimaat, een natuurinclusieve benadering welke de biodiversiteit versterkt en een inrichting met een hoge gebruiks- en belevingswaarde (zie ook bijlage 1 bij deze toelichting). Dit is passend in het beleidskader 'Doetinchem Natuurlijk Duurzaam'.

In dit stadium is nog niet bekend op welke manier de toekomstige huishoudens worden voorzien van energie. Hoogstwaarschijnlijk zullen de daken worden voorzien van zowel sedum als zonnepanelen en/of zonnecollectoren. Omdat nog niet in detail is onderzocht hoe in de energie wordt voorzien is in dit stadium ook nog niet bekend om hoeveel panelen en/of collectoren het gaat. De nieuwe appartementen in de bestaande bebouwing worden integraal betrokken in de voorziening van energie (dus gasloos en all-electric). Na een eerste verkenning is gebleken dat er voorkeur is naar de variant met warmtepompen op basis van ventilatie retourlucht, waarbij de warmtepompen inpandig worden voorzien.

Sinds 10 maart 2020 geldt op grond van het Bouwbesluit de eis dat bij nieuwe woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein voor elk parkeervak, dat aan een woning wordt toegekend, leidinginfrastructuur (loze leidingen) wordt aangelegd voor de aanleg van laadpunten. Deze eis zal worden meegenomen bij de uitwerking van het bouwplan.

#### **3.5.3. Duurzame energieopwekking in Doetinchem**

Op 25 april 2019 heeft de gemeenteraad het beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem vastgesteld. Met dit beleidskader is helder hoe de gemeente initiatieven voor duurzame energieopwekking in behandeling wil nemen. Dit beleidskader is een nadere uitwerking van het koersdocument Doetinchem Natuurlijk Duurzaam. Het biedt inwoners de mogelijkheid om mee te doen en mee te beslissen bij projecten voor duurzame energieopwekking in hun buurt. Daarnaast geeft het initiatiefnemers een handelingsperspectief

waarmee zij projecten voor duurzame energieopwekking tot ontwikkeling kunnen brengen in Doetinchem.

De doelstelling van het beleidskader is drieledig:

1. Het beleidskader heeft als doel ruimte te bieden voor duurzame energieopwekkingsinitiatieven. Door het beleidskader is de gemeente in staat om initiatieven te 'toetsen' op hun inpasbaarheid.
2. De ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied waarborgen en waar mogelijk versterken. Het beleidskader geeft richtlijnen voor 'inpassing' van initiatieven met een grote ruimtelijke impact zoals zonneparken en windparken.
3. Ten derde is het doel dat grootschalige initiatieven met een zo groot mogelijke maatschappelijke betrokkenheid tot stand komen. Dit alles om de betrokkenheid te vergroten en de omgeving mee te laten profiteren van de voordelen die ook ontstaan.

#### *Beoordeling plan*

In dit stadium is nog niet bekend op welke manier de toekomstige huishoudens worden voorzien van energie. Hoogstwaarschijnlijk zullen de daken worden voorzien van zowel sedum als zonnepanelen en/of zonnecollectoren. Omdat nog niet in detail is onderzocht hoe in de energie wordt voorzien is in dit stadium ook nog niet bekend om hoeveel panelen en/of collectoren het gaat. Na een eerste verkenning is gebleken dat er voorkeur is naar de variant met individuele warmtepomp op basis van ventilatie retourlucht, waarbij de warmtepompen in pandig worden voorzien. Conform het Bouwbesluit 2012 en BENG-norm worden de nieuwe woningen gasloos opgeleverd en zullen de woningen voldoen aan de geldende duurzaamheidsvereisten. Dit geldt ook voor de nieuwe appartementen in de bestaande bebouwing.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden meerdere klimaatadaptieve oplossingen beoogd, zoals op het terrein van water, vergroening en duurzaamheid. In bijlage 1 bij deze toelichting is hier in meer detail op ingegaan. Met deze duurzaamheidsambities voldoet het bouwplan aan het beleid 'Duurzame energieopwekking Doetinchem'.

#### **3.5.4. Woningbouwstrategie 2019 (versie januari 2021)**

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad de 'Woningbouwstrategie 2019' vastgesteld.

De afgelopen jaren kon beperkt medewerking worden verleend aan woningbouwplannen. Aanleiding daarvoor waren regionale afspraken over het maximaal aantal toe te voegen woningen en bijbehorend lokaal beleid onder de noemer (uitvoering) herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016. Tegelijkertijd heeft dit beleid ervoor gezorgd dat de gemeente de regie weer in handen heeft als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen; de latente woningbouwcapaciteit in bestemmingsplannen is geschrapt. De gemeente kan nu weer meewerken aan gewenste woningbouw ontwikkelingen.

De groei van het aantal huishoudens in de regio Achterhoek alsook in de gemeente Doetinchem houdt langer aan dan eerder was voorzien ten tijde van het vaststellen van regionale afspraken over het maximaal aantal toe te voegen woningen en bijbehorend lokaal beleid onder de noemer (uitvoering) herziene woningbouwstrategie uit 2015 en 2016. Dat de groei van het

aantal huishoudens langer aanhoudt dan verwacht, betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. De gemeenteraad van Doetinchem heeft daartoe op 26 september 2019, net als de andere Achterhoekse gemeenten, de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek' vastgesteld. Daarmee is een nieuw regionaal kader gegeven waaraan nieuwe woningbouwontwikkelingen in de regio en dus ook in de gemeente Doetinchem moeten voldoen. Zie voor meer informatie paragraaf 3.4.1.

De 'Woningbouwstrategie 2019' vormt de uitwerking van dat kader c.q. de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw regio Achterhoek'. Met de 'Woningbouwstrategie 2019' kan de gemeente Doetinchem sturen op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is voor de verschillende doelgroepen, op het toevoegen van stedenbouwkundige kwaliteit en op het bestrijden van leegstand. Daarmee geeft de 'Woningbouwstrategie 2019' mede invulling aan de opvatting van de gemeente dat degenen die in de gemeente Doetinchem willen wonen ook terecht moeten kunnen op de woningmarkt binnen de gemeente Doetinchem.

Met de 'Woningbouwstrategie 2019' wordt het voor initiatiefnemers duidelijk aan welke voorwaarden hun initiatieven in ieder geval moeten voldoen om in principe medewerking van de gemeente te verkrijgen.

#### *Doetinchem*

In de 'Woningbouwstrategie 2019' (versie januari 2021) is de algemene behoefte aan woningen in Doetinchem in beeld gebracht. Daartoe is geconcludeerd dat er voor de stad Doetinchem een kwantitatieve woningbehoefte bestaat van circa 1.290 tot 1.955 woningen in de periode 2018-2028.

Daarnaast is er ook naar kwalitatieve aspecten gekeken. Voor de stad Doetinchem geldt dat in de huursector met name behoefte is voor sociale rijwoningen en in mindere mate middenhuur rijwoningen en middenhuur toegankelijk. Toegankelijk staat voor woningen waarbij de belangrijkste functies op één verdieping zijn gerealiseerd, zoals appartementen of patiowoningen. In de koopsector is met name behoefte aan tweekappers/vrijstaande woningen van € 250.000 - € 350.000. Daarnaast is tevens behoefte aan rijwoningen en tweekappers tot en met € 250.000 en toegankelijke woningen tot € 350.000.

Wat verder opvalt is dat de behoefte aan middeldure koopwoningen in de kern Doetinchem niet echt prominent naar voren komt, terwijl de behoefte aan binnenstedelijke kavels in de kern Doetinchem, afgaande op de flinke wachtlijsten bij de gemeente, groot is. Op basis van die informatie heeft de gemeente een extra V-tje toegevoegd aan de dure koop van vrijstaande woningen in de kern Doetinchem. De meeste binnenstedelijke kavels bieden uiteraard ook de mogelijkheid om daarop een toegankelijke woning te realiseren.

		Doetinchem	Gaanderen	Wehl/ Nieuw-Wehl
Huur	Sociaal (max 752/maand)	VV	V	V
	Middenhuur (max 950/maand)	V	V	VV
	Dure huur			
Koop	Goedkoop tot 185.000	V	VV	V
	Middelduur laag 185.000– 250.000	VV	VV	V
	Middelduur hoog 250.000– 350.000	VVV	V	VV
	Duur boven 350.000	VV	VV	VVV

*De huurprijsgrens van max € 752 voor sociale huur is de grens van 2021. Deze wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.*

*deze tabel is ontleend aan de 'Vragenlijst toetsing woningbouwstrategie 2019 - versie januari 2021'*

#### *Beoordeling plan*

Met het plan worden 62 wooneenheden toegevoegd aan een locatie waarin de huidige situatie 2 wooneenheden aanwezig zijn. Met dit project is het volgende programma beoogd:

- Koop > toegankelijk tot € 185.000 / sociale huur: circa 10% (9 eenheden, waarvan 2 reeds aanwezig);
- Koop > middelduur laag € 185.000 – 250.000: circa 20% (16 eenheden);
- Koop > middelduur hoog € 250.000 – 350.000: circa 50% (28 eenheden);
- Koop > toegankelijk vanaf € 350.000: circa 20% (11 eenheden).

Het beoogde programma is volledig in lijn met de Woningbouwstrategie 2019 omdat er beoogd wordt te bouwen voor de doelgroepen waar behoefte naar is (V's in bovenstaande tabel). De woningen worden levensloopbestendig wat tevens bijdraagt aan de doelgroepenbenadering. Daarnaast geldt dat er kwantitatief gezien voldoende ruimte is. De beoogde 62 wooneenheden vallen ruim binnen de bandbreedte 1.290-1.955 eenheden.

Door realisatie van het initiatief verbetert de stedenbouwkundige kwaliteit. Enerzijds wordt een gevarieerd programma gerealiseerd. Anderzijds wordt dit programma in een architectuur voorzien met veel afwisseling. Ten derde wordt een doorsteek voorzien met een semi-openbare ruimte. Deze doorsteek en groene semi-openbare ruimte voegt kwaliteit toe.

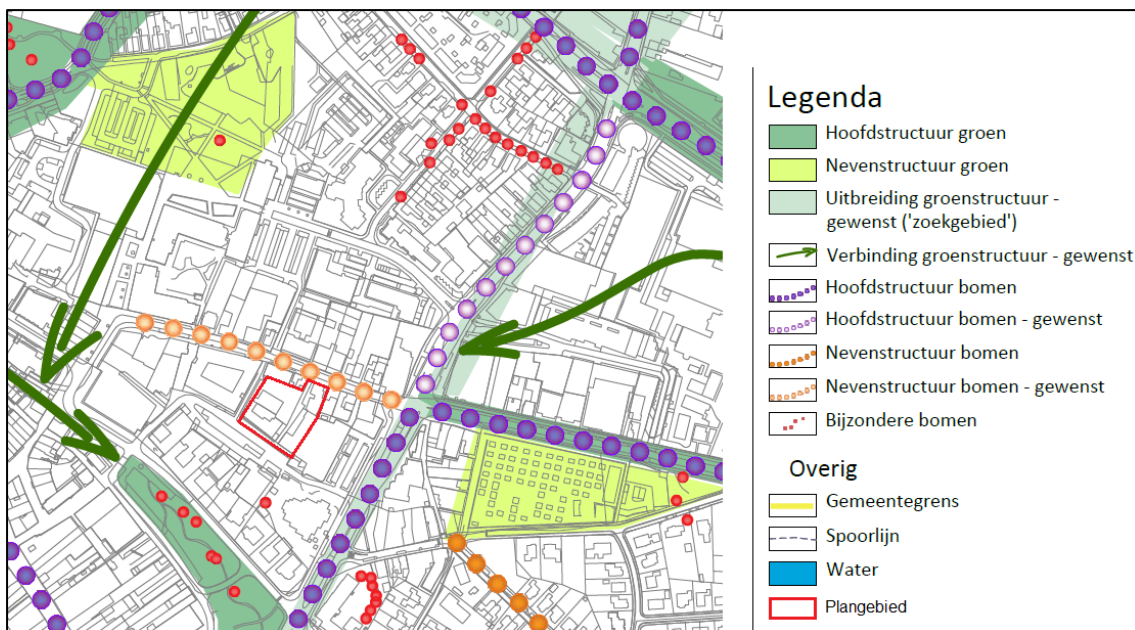
Hierdoor past het bouwplan goed binnen het gemeentelijk beleid, zowel wat betreft woonbeleid als overige kwalitatieve aspecten. Zo wordt ook het openbare parkeerterrein voorzien van een kwaliteitsimpuls.

#### **3.5.5. Groenstructuurplan Doetinchem 2017**

Het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 vormt de basis van de groene bestemmingen in dit plan. Het groenstructuurplan is recent geactualiseerd en op 27 juni 2017 vastgesteld door het college. Het plan is het beleidsdocument waarin beleid en ambities ten aanzien van de groenen bomenstructuren zijn vastgelegd. Het gaat daarbij zowel om de functionele als de visueel-ruimtelijke aspecten van het groen. Het groenstructuurplan is leidend bij ruimtelijke

vraagstukken waar zij onderdeel van uitmaakt. De beleidsuitgangspunten voor het plan komen voort uit de Structuurvisie Doetinchem 2035. De belangrijkste doelen van het plan zijn:

- vastleggen van bestaande, te behouden, te versterken en nieuw te ontwikkelen (hoofd)groen- en bomenstructuren;
- verwoorden groene ambities en uitwerken naar concrete projecten en acties;
- handvatten bieden voor afwegingen bij ruimtelijke claims, afstoten en verkoop van het openbaar groen;
- functioneren als toetsingsinstrument voor de Bomenverordening;
- mede richting geven aan aanleg, beheer en onderhoud.



Groenstructuurkaart, Kaart 1 Doetinchem

*Beoordeling plan*

Het plangebied (rood omlijnd) is niet aangeduid met een hoofd-, neven-, of andere structuur. De Dr. Huber Noodtstraat is aangeduid als 'Nevenstructuur bomen - gewenst'. Ook is er een groene pijl zichtbaar die staan voor gewenste verbindingen in groenstructuren.

Aan de westzijde van het plangebied zijn 6 bomen gesitueerd. 5 bomen zijn gelegen direct naast de perceelsgrens (gemeentelijk eigendom) en 1 boom is gesitueerd binnen het plangebied. Het betreffen exemplaren van de soort gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*), hebben een leeftijd van circa 45 jaar en verkeren over het algemeen in matige conditie. Met een boomeffectanalyse is inzicht verkregen in de mogelijke negatieve invloeden van het bouwplan op de bomen (rapportnummer 17537.002, d.d. 3-12-2021). Daarnaast is een boomwaardetaxatie verricht van de bomen (rapportnummer 048-21-006, d.d. 30-11-2021). Deze rapporten zijn als bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de conclusies.



*Stampositie en kroonprojectie 6 esdoorns*

Boom 1 t/m 6 zijn in relatie tot de voorgenoemde werkzaamheden niet duurzaam te behouden. De bomen zijn niet duurzaam te behouden vanwege de verwachte negatieve boven- en ondergrondse effecten. De vervangingskosten van de gemeentelijke bomen is getaxeerd op een waarde van € 6.649,-. Het taxatiebedrag zal door de gemeente geïnvesteerd worden in nieuw groen in de nabijheid van het plangebied. Het taxatiebedrag zal in de anterieure overeenkomst opgenomen worden. Omdat de bomen van de gemeente zijn zal de kapvergunning door de gemeente aangevraagd worden. De kosten voor de kap en eventuele aanvullende zaken (herplantplicht) komen voor rekening van de initiatiefnemer.



*Voorontwerp buitenruimte*

Beogd wordt veel groen toe te voegen door de aanleg (en het beheer) van een groen binnenterrein en door natuurinclusief te bouwen (zie paragraaf 2.2 en bijlage 1 en 12 bij deze toelichting). Hiermee wordt tevens een kleine brug geslagen tussen de gewenste

groenstructuren vanuit het Groenstructuurplan Doetinchem 2017. Dit plan vult daarmee het Groenstructuurplan Doetinchem 2017 aan.

### **3.5.6. Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020**

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017-2020' en de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' vastgesteld. De gemeente biedt voor haar eigen inwoners en bezoekers een aantrekkelijke binnenstad waarbij bereikbaarheid en parkeren belangrijke pijlers zijn. Het parkeren biedt in en rond de binnenstad van Doetinchem, in de kernen van Wehl en Gaanderen en in woongebieden en buitengebied ondersteuning aan de daar aanwezige functies (zoals: wonen, winkelen, werken en recreëren). De parkeervisie is opgedeeld in vier pijlers:

1. parkeerlocatie en kwaliteit: alle openbare parkeerplaatsen moeten sociaal veilig, beschikbaar, vindbaar en te financieren zijn;
2. doelgroep gericht: per locatie hebben specifieke parkeerdersgroepen prioriteit.
  - a. binnenstad - personeel en publiek;
  - b. woongebieden - bewoners en bezoek;
  - c. bedrijfsterreinen - personeel;
3. flexibiliteit: de uitvoering van de werkzaamheden uit de parkeervisie moeten gefaseerd uitgevoerd kunnen worden;
4. exploitatiebaarheid: de parkeerexploitatie dient te voldoen aan de financiële taakstelling.

Parkeernormen hebben tot doel een zodanig aantal parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen voor te schrijven, dat voorzien wordt in de in te schatten parkeervraag. Dat aantal voorkomt dat door de aanleg van te weinig plaatsen er een tekort ontstaat. Ook voorkomt het toepassen van de normen dat er teveel plaatsen komen, waardoor de automobiliteit gestimuleerd wordt en de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid nadelig worden beïnvloed. De nota wil ook de toepassing van de normen voor burgers, bedrijven, gebouweigenaren, ontwikkelaars, e.d. inzichtelijk maken.

#### *Beoordeling plan*

In de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem' staat per situatie de parkeernormen. Het parkeerbeleid is voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 4.11 'Verkeer en parkeren'.

### **3.5.7. Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020**

Het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 vormt de basis voor de omgang met water in het algemeen en het rioleringsstelsel in het bijzonder.

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

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



- balans in watersysteem en waterketen.

Door het toepassen van deze principes wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een robuust, veerkrachtig en gezond watersysteem binnen de gemeentegrenzen, gecombineerd met een aantrekkelijke woonomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water. Er is een goede samenwerking en afstemming tussen alle bij het waterbeheer betrokken partijen, en er vindt geen bestuurlijke, financiële of ruimtelijke afwenteling plaats. Dit is het algemene streefbeeld voor 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt het algemene streefbeeld per functie en thema nader uitgewerkt. In paragraaf 4.9 Water wordt nader op het aspect water ingegaan. Dit bestemmingsplan sluit aan op het gestelde in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

#### *Beoordeling plan*

De omgang met hemel- en afvalwater zal in lijn met het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 plaatsvinden. In paragraaf 4.9 is nader ingegaan op dit aspect. Zo is bekend dat het bestaande rioolsysteem de toename aan afvalwater kan verwerken en wordt er een hemelwaterbergingsvoorziening gerealiseerd binnen de grenzen van het plangebied.

#### **3.5.8. Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem**

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de klimaatadaptatiestrategie Doetinchem vastgesteld. De Klimaatadaptatiestrategie beschrijft hoe de Gemeente Doetinchem in 2050 klimaatbestendig wil zijn.

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen.

Het klimaatadaptatiebeleid beschrijft twee stappen:

1. De verwachte klimaateffecten in onze gemeente.
2. De visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting (de klimaatadaptatiestrategie)

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

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

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

- Neerslag vasthouden daar waar het valt;
- De bodem inzetten als spons;
- Meer schaduw door meer groen;

- Minder verharding door meer groen;
- Bebouwing en vitale infra en objecten hoog en droog.

De onderstaande opgaven hebben de hoogste prioriteit gekregen.



### Beoordeling plan

Met het voorliggende bestemmingsplan worden meerdere klimaatadaptatieve oplossingen beoogd, zoals op het gebied van water, vergroening en duurzaamheid. In bijlage 1 bij deze toelichting is hier in meer detail op ingegaan. Met deze duurzaamheidsambities voldoet het plan aan het beleid 'Klimaatadaptatiestrategie Doetinchem', omdat onder andere wordt ingezet op meer groen en minder verharding. Deze maatregelen dienen ter voorkoming van hittestress, is bevorderlijk voor de biodiversiteit en vergroot de leefbaarheid van deze plek.

## Hoofdstuk 4. Haalbaarheid

### 4.1. Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Als dit zo is, blijkt dit uit de tekst onder het bepaalde aspect.

### 4.2. M.e.r.-beoordeling

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

#### *Beoordeling plan*

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig, zoals blijkt uit de uitgevoerde stikstofdepositieberekening (bijlage 5). Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### 1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 62 appartementen en een parkeerkelder in de bestemming 'Wonen'. In de huidige situatie is er sprake van een centrumbestemming, waarbij de locatie voorheen is gebruikt als taxibedrijf. In het huidige Setax-kantoor zijn reeds 2 wooneenheden aanwezig.

Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer, hetgeen hier niet aan de orde is.

## 2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

## 3. Belangrijke milieugevolgen

In navolgende paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

### **4.3. Bodem**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een bodemonderzoek conform NEN5740 plaats te vinden. Met dit verkennend onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Voor deze ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage - met kenmerk C21-073-O-N, d.d. 14 april 2021 - is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

#### *Conclusies verkennend bodemonderzoek*

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "verdacht" voor bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten ter plaatse van de voormalige boven- en ondergrondse brandstoftanks en vulpunt (deellocaties A, B en C) dient te worden verworpen. Ter plaatse van deze deellocaties is geen minerale olie of vluchtige aromaten boven de interventiewaarde gemeten in grond en grondwater, m.u.v. een lichte VOCl-verontreiniging in deellocatie C. Deze verontreiniging is afkomstig van Nieuweweg 32.

Op basis van de analyseresultaten is op de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De omvang van de sterke verontreiniging wordt voorlopig geschat op 110 m<sup>3</sup>. De aangetoonde sterke verontreiniging met koper is waarschijnlijk geheel of grotendeels ontstaan voor 1987 en wordt conform de Wbb derhalve beschouwd als historisch.

Op basis van de resultaten van het indicatieve asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie kan worden beschouwd als niet-asbestverdacht.

De indicatieve toetsing aan de normen van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) is de vrijkomende bovengrond, met uitzondering van de sterke verontreiniging met koper naar verwachting geschikt voor hergebruik als klasse "wonen en/of industrie". De ondergrond is naar verwachting "vrij toepasbaar".

Het asfalt is op basis van het uitgevoerde onderzoek teerhoudend en niet geschikt voor hergebruik.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er een bodemsanering moet worden uitgevoerd. Er wordt na een nader onderzoek een saneringsplan opgesteld en met het bevoegd gezag afgestemd (provincie Gelderland) zodat na uitvoering van de sanering de bodem geschikt wordt voor de functie. De lichte VOCl-verontreiniging zal worden betrokken in het nader onderzoek en het saneringsplan.

#### *Grondverzet*

Indien er grondverzetwerkzaamheden plaatsvinden, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd en/of elders worden toegepast. De regels van de Nota bodembeheer regio Achterhoek en het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing, evenals de Bodemnota en -kaart 2020. Voor het afvoeren en toepassen van grond kan mogelijk aanvullend bodemonderzoek nodig zijn.

#### **4.4. Akoestiek**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling van een geluidsgevoelig object of terrein plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In dit geval worden geluidsgevoelige objecten gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, waardoor een toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk is in verband met wegverkeerslawaaai. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai - met kenmerk 2010/199/TA-04-versie B, d.d. 2 december 2021 - is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies.

#### *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai*

Voor de gezoneerde wegen Raadhuisstraat, Rozengaardseweg en het gedeelte van de Dr. Huber Noodtstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Dr. Huber Noodtplaats en het gedeelte van de Dr. Huber Noodtstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het

wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op de gevels van de appartementen met respectievelijk 10 dB en 11 dB overschrijdt.

Echter kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai niet aan de orde.

Aangezien er geen sprake is van een procedure hogere waarde hoeft formeel geen toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid plaats te vinden. Echter in het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt alsnog geadviseerd om ter plaatse van de geluidbelaste appartementen een geluidluwe zijde te realiseren. Op basis van de (concept) plattegronden is ter plaatse van de volgende appartementen sprake van een overschrijding van de richtwaarde van 48 dB:

- begane grond: appartement W4 t/m W9 en de appartementen in het Setax-kantoor;
- 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping: appartement W4 t/m W10 (de appartementen in het Setax-kantoor op de 1<sup>e</sup>, en eventueel 2<sup>e</sup> verdieping zijn reeds bestaand en hoeven derhalve niet beschouwd te worden);
- 3<sup>e</sup> verdieping: W4 t/m W8;
- 4<sup>e</sup> verdieping: W1 en W2.

Op basis van de concept plattegronden zijn de appartementen W4 t/m W9, gelegen op de begane grond t/m de 2<sup>e</sup> verdieping, W4 t/m W7 op de 3<sup>e</sup> verdieping en W1 op de 4<sup>e</sup> verdieping aan de achterzijde gelegen aan een galerij c.q. open ruimte. Wanneer er aan deze 'galerij zijde' minimaal één verblijfsruimte wordt gesitueerd met een te openen deel c.q. raam is ter plaatse van deze appartementen sprake van een geluidluwe zijde.

Voor de appartementen W10 op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping, W8 op de 3<sup>e</sup> verdieping en W2 op de 4<sup>e</sup> verdieping geldt wanneer deze eveneens aan een galerij c.q. open ruimte worden gesitueerd dat deze aan de achterzijde eveneens voorzien zijn van een geluidluwe gevel.

Voor de appartementen op de begane grond van het Setax-kantoor geldt dat sprake is van een geluidluwe gevel. Aan deze gevel dient dan wel een verblijfsruimte met een te openen deel c.q. raam te worden gerealiseerd.

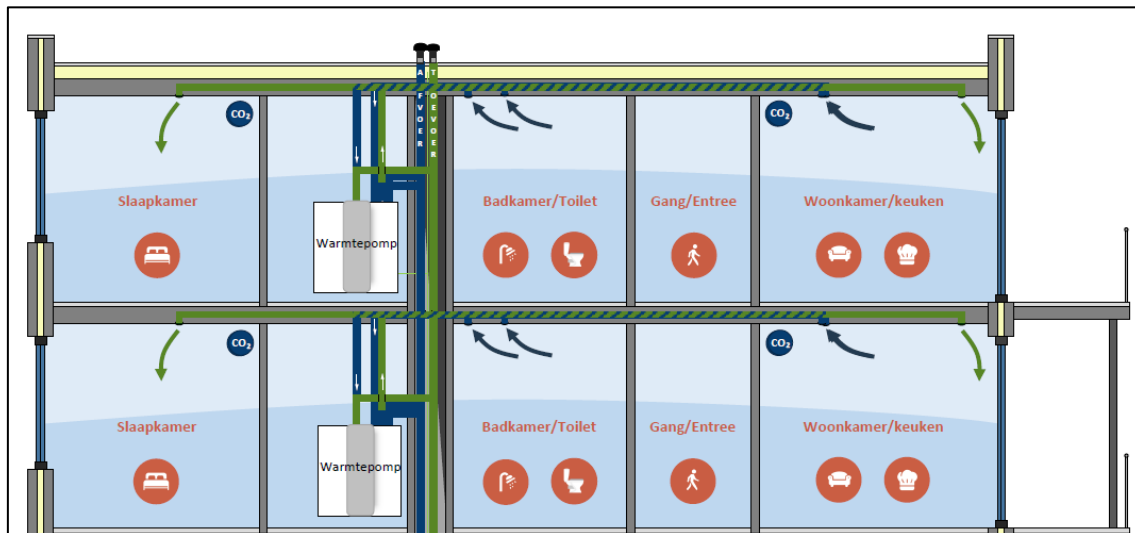
Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal met de bovengenoemde resultaten rekening worden gehouden, zodat een goed- woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het bestemmingsplan is wat betreft akoestiek uitvoerbaar.

#### *Geluidemissie energiesystemen*

Aangezien woningen niet meer met aardgasgestookte installaties mogen worden verwarmd, wordt in de praktijk als alternatief vaak gebruik gemaakt van warmtepompen. Afhankelijk van het type warmtepomp kunnen die pompen bestaan uit onder andere een buitenunit in de vorm van een compressor of een ventilator. De bronvermogens van die pompen kunnen sterk verschillen en in de praktijk kunnen die pompen tot geluidhinder leiden. Sinds april 2021 zijn in het Bouwbesluit 2021 geluidnormen opgenomen voor warmtepompen. Dit betreft een norm van 40 dB op een perceelsgrens met een perceel met een woonfunctie. Daaruit volgt - in combinatie met de situering van de buitenunit - weliswaar een regulering van de geluidemissie van zo'n pomp, maar slechts voor één enkele pomp. Bij appartementencomplexen of de toepassing van pompen bij een clustering van meerdere woningen c.q. tuinen is echter ook de

cumulatieve geluidsbelasting van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening en op dat punt bevat het Bouwbesluit 2012 geen regels.

In dit geval is een variantenstudie uitgevoerd naar 5 verschillende typen installaties voor het energiesysteem, waarbij de voorkeur is uitgegaan naar ventilatie retourlucht warmtepompen. Bij dit type systeem worden geen buitendelen gerealiseerd (deze komen in technische ruimte in pandig). Hierdoor is geen sprake van hinderlijke geluidemissies als gevolg van warmtepompen.



*Schematische weergave warmtepomp op basis van ventilatie retourlucht*

#### 4.5. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor

‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

#### Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

#### Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

#### Beoordeling plan

Het planvoornemen ziet op de realisatie van 62 appartementen. Op basis daarvan kan worden gesteld, voor zover daarvan al sprake is, dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien woningen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming wordt gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat direct ten westen van het plangebied - ter plaatse van het rekenpunt aan de Dr. Huber Noodtplaats (ten noorden én ten zuiden van het plangebied) - zowel in de huidige situatie als voor 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>



ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>2,5</sub> wordt eveneens niet overschreden.

Uit de monitoringstool blijkt dat de optredende concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ter plaatse van het plangebied ruim onder de in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) gestelde grenswaarden liggen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

#### **4.6. Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes (weg, water, rail en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden LPG-tankstations van belang. Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen', het besluit externe veiligheid transportroutes en de wet basisnet van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

##### *Plaatsgebonden risico*

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 vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10<sup>-5</sup> (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10<sup>-6</sup> (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

##### *Groepsrisico*

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. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

### *Gemeentelijk beleid*

Door de gemeente Doetinchem is 'Het Extern Veiligheidsbeleid' vastgesteld d.d. 19 december 2013. De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daar waar de gemeente als bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft maakt zij in dit beleidsdocument keuzes op het gebied van externe veiligheid. Die keuzes hebben de vorm van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities:

1. Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Doetinchem drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en buitengebied.
2. Een balans dient gevonden te worden tussen enerzijds wonen en werken en anderzijds veiligheid en risico, waarbij de nadruk ligt op veiligheid.
3. In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.
4. Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is mogelijk, hiervoor is het A18 Bedrijvenpark aangewezen.
5. Op het bedrijventerrein en in het buitengebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
6. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente vooral aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.
7. Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

### *Beoordeling plan*

Op basis van de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

Omdat geen sprake is van bovenstaande risicobronnen vormt het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmering voor de beoogde realisatie van 62 wooneenheden t.b.v. dit bestemmingsplan.

## **4.7. Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden

van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

#### *Beoordeling plan*

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande centrumbestemming gewijzigd naar een woonbestemming zodat er 62 appartementen kunnen worden gerealiseerd. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich bijna uitsluitend centrumbestemmingen. Er zijn veel woningen en niet-woonfuncties aanwezig. Conform de centrumbestemming zijn uitsluitend inrichtingen toegestaan tot en met de milieucategorie 2. Gezien het feit dat het plangebied zich bevindt in een 'gemengd gebied' - het betreft het centrumgebied van Doetinchem - kan worden aangenomen dat de huidige inrichtingen niet in haar bedrijfsvoering worden belemmerd. Anderzijds kan worden geconcludeerd dat bestaande inrichtingen de toekomstige woonfunctie niet zullen belemmeren.

Vanuit het aspect milieuzonering is er dan ook geen belemmering voor dit planvoornemen. Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

## **4.8. Flora & fauna**

### **4.8.1. Algemeen**

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

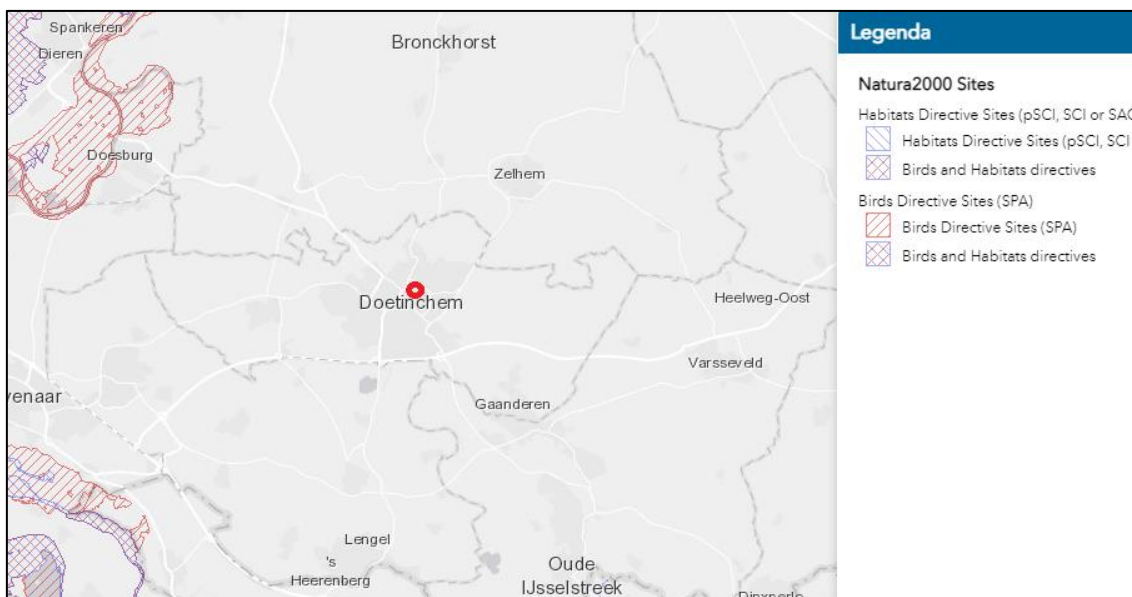
De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.



*Uitsnede topografische kaart met Natura 2000-gebieden*

#### **4.8.2. Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Uiterwaarden IJssel' dat op circa 11,1 km ten noordwesten van het plangebied is gelegen. Natura 2000-gebied 'Hetter-Millinger Bruch' (Duits grondgebied) ligt op circa 12,9 km ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt niet in een gebied behorende tot Gelders Natuurnetwerk (GNN) of een belangrijk weidevogelgebied of stiltegebied. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende tot het GNN is op een afstand van circa 480 meter ten zuidwesten van het plangebied gelegen.

Gelet op de aard en omvang van dit project, waarbij appartementen worden gerealiseerd, zijn als gevolg van dit project geen significant negatieve effecten te verwachten ten aanzien van het GNN-gebied. Ten aanzien van het GNN, de Groene Ontwikkelingszone en Natte landnatuur worden geen negatieve effecten verwacht.

Voor wat betreft Natura 2000 is op voorhand niet met zekerheid te stellen dat dit planvoornemen geen significant negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Hiertoe is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Het rapport - met kenmerk 2010/199/TA-02, d.d. 15 januari 2021 - hiervan is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

### 4.8.3. Soortenbescherming

#### *Quickscan flora & fauna en aanvullend natuuronderzoek*

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is in het kader van soortenbescherming een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De rapportage - met kenmerk 2010/199/TA-01, d.d. 29 oktober 2021 - van dit onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Voor de soorten huismus, gierzwaluw en vleermuis is na de quickscan een aanvullend onderzoek uitgevoerd om te achterhalen of het bouwplan mogelijk negatieve effecten heeft op deze soorten in het geval deze aanwezig zijn. De rapportage - met kenmerk 2371, d.d. 17 november 2021 - is als bijlage 13 bij de toelichting gevoegd.

Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies uit beiden onderzoeken.

#### Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

#### Vogels

Een gedeelte van de bebouwing is geschikt bevonden als jaarrond beschermde vaste verblijfplaats voor huismussen en gierzwaluwen. Om deze reden is er in 2021 een nader onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. Het aanvullend huismusonderzoek bestond uit twee veldbezoeken in de periode van 1 april tot en met 15 mei om uit te sluiten dan wel aan te tonen of en waar huismussen vaste verblijfplaatsen hebben binnen het plangebied. Het aanvullend gierzwaluwonderzoek bestond uit drie veldbezoeken in de periode van 1 juni tot en met 15 juli. De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn als volgt:

- Huismus: geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig
- Gierzwaluw: geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig

De conclusie m.b.t. de huismus en gierzwaluw is dat er geen mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn, omdat geen vaste rust- en verblijfsplaatsen zijn aangetroffen.

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

### Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

### Vleermuizen

Een gedeelte van de aanwezige bebouwing is geschikt als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. In dit kader is in 2021 aanvullend onderzoek uitgevoerd in de vorm van vijf veldbezoeken, waarvan drie in de periode 15 mei - 15 juli en twee in de periode 15 augustus - 1 oktober. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021 van het Netwerk Groene Bureaus en de Zoogdiervereniging.

Mogelijk zijn er binnen het plangebied kleinschalige vliegroutes en/of foerageergebied aanwezig in combinatie met mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. Tijdens het aanvullende onderzoek is dit eveneens onderzocht.

De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn als volgt:

Twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn aangetroffen. Tijdens de nazomerronden in augustus-september is net buiten het plangebied één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Binnen het plangebied zijn geen paarverblijfplaatsen vastgesteld.

Voor de sloop van het gebouw met verblijfplaats is een activiteitenplan opgesteld, waarin maatregelen zijn voorgesteld om het verlies van de huidige verblijfplaatsen te mitigeren. Hiervoor worden alternatieve verblijflocaaties in de vorm van minimaal 4 vleermuiskasten per verblijfplaats (dus 8 in totaal) binnen een straal van 200 meter van de huidige verblijfplaatsen geplaatst. Betreffende vleermuiskasten dienen minimaal 3 maanden voorafgaand aan de sloop aanwezig te zijn. Deze periode dient als gewenningsperiode zodat vleermuizen ruim tijd hebben om een alternatieve verblijfplaats te 'koloniseren'. Deze 3 maanden van gewenning geldt alleen voor de actieve periode van vleermuizen (april t/m oktober). In de directe omgeving van het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om de betreffende mitigerende maatregelen te nemen.

Door het treffen van alternatieve verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten ruim voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden en door tijdens en na afronding van de werkzaamheden rekening te houden met de gewone dwergvleermuis, worden geen blijvende negatieve effecten op de populatie van de gewone dwergvleermuis verwacht. De vleermuiskasten worden als tijdelijke alternatieve verblijfplaats aan enkele gebouwen in de omgeving geplaatst. Daarnaast worden als permanente verblijfplaats minimaal 8 inbouwkasten of -stenen in de beide appartementencomplexen geplaatst, conform Wnb-ontheffing.

Omdat het verwijderen van verblijfplaatsen in strijd is met de Wnb, is op 4 februari een ontheffing van de Wnb aangevraagd bij de provincie Gelderland. Ten behoeve van de aanvraag

voor een ontheffing van de Wet natuurbescherming soortenbescherming is een activiteitenplan opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 14. In het activiteitenplan is beschreven welke werkzaamheden worden uitgevoerd, de planning van de werkzaamheden, de aanwezige beschermde soorten, welke effecten optreden op de beschermde soorten en welke maatregelen hiervoor worden genomen. Met het activiteitenplan is aangetoond dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een wettelijk belang, er geen andere bevredigende oplossing is en dat de staat van instandhouding van de betrokken beschermde soorten niet in gevaar komt. Overigens zijn de mitigerende maatregelen in het activiteitenplan geënt op het oude bouwontwerp (ten tijde van de ontheffingsaanvraag was het ontwerp nog niet definitief). Uiteraard zullen de mitigerende maatregelen worden betrokken in het nieuwe (definitieve) ontwerp.

De ontheffing is op 21 april 2022 verleend. De ontheffing is als bijlage 15 bij deze toelichting gevoegd.

#### [Amfibieën, reptielen en vissen](#)

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

#### [Ongewervelden/ overige soorten](#)

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

#### **4.8.4. Conclusie**

Wat betreft flora en fauna worden geen negatieve effecten verwacht door het planvoornemen op omliggende beschermde natuurgebieden. Vanuit soortenbescherming is uit een quickscan gebleken en nader onderzoek gebleken dat er vleermuizen verblijven in het plangebied. Voor deze soort is op 4 februari 2022 ontheffing van de Wnb aangevraagd bij de provincie Gelderland. De ontheffing is op 21 april 2022 verleend (zie bijlage 15). Omdat ontheffing is verleend en wordt uitgevoerd conform de werkwijze uit het Activiteitenplan (bijlage 14) is het bestemmingsplan uitvoerbaar wat betreft soortenbescherming. Voor het overige worden er vanuit soortenbescherming geen overtredingen van de Wet natuurbescherming verwacht.

Daarnaast wordt bij de planrealisatie rekening gehouden met de zorgplicht, de bij de algemeen voorkomende vogels beschreven werkwijze en er wordt natuurinclusief gebouwd (zie bijlage 1 bij deze toelichting).



## 4.9. Water

### 4.9.1. Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn. Vanuit de primaire taakgebieden zijn dit in de planperiode 2016-2021:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater;
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

### 4.9.2. Gemeentelijk Rioleringsplan

In paragraaf 3.5.7 Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 is het rioleringsplan van de gemeente Doetinchem behandeld. Het beleid dat daarin is verwoord komt terug in deze waterparagraaf.

### 4.9.3. Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Deze toets is in de navolgende tabel opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	1. Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	2. Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Nee 2. Ja 3. Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	1. Nee 2. Nee

	3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	3. Nee 4. Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee 2. Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Ja 2. Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

#### 4.9.4. Waterhuishoudkundig plan

Er is voor dit bestemmingsplan een waterparagraaf opgesteld. De rapportage - met kenmerk 2010/199/TA-01, d.d. 29 oktober 2021 - hiervan is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten van dit rapport.

##### *Grondwater*

Arnicon heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Arnicon, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Dr. Huber Noodtstraat 38-42 te Doetinchem, rapport C21-073-O-concept, d.d. 19 maart 2021). Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de grondwaterstand tijdens de uitvoering van de boringen is waargenomen op een diepte van 3,0 m-mv. De freatische grondwaterspiegel is aangetroffen vanaf een diepte van circa 1,5 m-mv. Het freatisch grondwater is zoetwater. De stromingsrichting van het freatische grondwater wordt beïnvloed door lokale factoren, zoals oppervlaktewateren, de ligging van rioleringen, de aanwezigheid van zandlichamen (bijvoorbeeld kabels- en leidingtracés, funderingen) en drainage.

### Oppervlaktewateren

Binnen zowel het plangebied als de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

### Bodem

Uit het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Arnicon blijkt dat het plangebied een maaiveldhoogte heeft van 14 m+ NAP. De deklaag van 0 tot 4 m-mv is samengesteld uit fijn zand, leem en klei. Het 1e watervoerende pakket van 4 tot 17 m-mv bestaat uit grindhoudend grof zand.

Voor het bepalen van de doorlaatfactor van de bodem is door Arnicon een onderzoek verricht. De rapportage - met kenmerk C21-526-X/RL, d.d. 11 november 2021 - van dit onderzoek is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd. Op basis de berekening kan worden geconcludeerd dat de bodemlaag van 0,08 tot 3,0 m-maaiveld ter plaatse van de onderzoekslocatie in de klasse "Goed" tot "Zeer goed doorlatend" valt (K-waarde > 1). De onderzoeksresultaten geven aan dat de infiltratiemogelijkheden goed zijn. Conform gemeentelijk beleid kan bij een dergelijke K-waarde worden volstaan met een berging van 10 mm. Geadviseerd wordt om op toekomstige extremen te dimensioneren (+ 10 mm).

### Afvalwater

62 appartementen met gemiddeld 3 bewoners per huishouden resulteert in circa 12 liter afvalwater per uur en 120 liter afvalwater per dag. Omgerekend is dit 2 m<sup>3</sup>/u en circa 22 m<sup>3</sup>/24u. De gemeente Doetinchem heeft berekend dat het huidige plaatselijke rioolstelsel deze toename kan verwerken.

### Waterbergingsopgave

Het plangebied behelst de realisatie van 62 appartementen aan Dr. Huber Noodtplaats te Doetinchem. De aanwezige bebouwing binnen het plangebied zal worden gesloopt, met uitzondering van het voormalige Setax-kantoor. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. In de toekomstige situatie zal bebouwing worden gerealiseerd op een parkeergarage die het gehele terrein vult. Naast de daadwerkelijke kavel is aan de Dr. Huber Noodtplaats een parkeerterrein gelegen. De wens is om in samenspraak met de gemeente Doetinchem het parkeerterrein groener en klimaatbestendiger in te richten.

gebruik oppervlak	huidige situatie	nieuwe situatie
Totaal plangebied	2903 m <sup>2</sup>	2903 m <sup>2</sup>
Dakoppervlak (verhard)	1305 m <sup>2</sup>	1440 m <sup>2</sup>
Terreinverharding gebied (verhard)	1598 m <sup>2</sup>	1463 m <sup>2</sup>
Onverhard / groen (onverhard)	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<i>Totaal onverhard (groen)</i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>
<i>Totaal verhard (terreinverharding, dakoppervlak)</i>	<i>2903 m<sup>2</sup></i>	<i>2903 m<sup>2</sup></i>

Gegevens oppervlakte totale plangebied

Uit de bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat de totale verharding niet toeneemt. Wel biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd.

De gemeente Doetinchem verlangt dat elke ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt gerealiseerd. Bij nieuwbouwplannen waarbij het verhard oppervlak meer dan 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt dient, bij een K-waarde van minimaal 1, minimaal 10 mm per m<sup>2</sup> compensatie (statische berging) beschikbaar te zijn. Uit het doorlatendheidsonderzoek is gebleken dat de doorlatendheid van de bodem goed tot zeer goed is met een K-waarde van minimaal 3,6). Aangezien de voorkeur van de gemeente Doetinchem uitgaat naar een bergingseis van 20 mm hemelwater per m<sup>2</sup> wordt in het kader van het onderliggende plan met deze voorkeur rekening gehouden. In onderhavige situatie resulteert dit in de volgende rekensom: 2.903 m<sup>2</sup> x 20 mm = 58,06 m<sup>3</sup>.

De bergingseis conform de aannames omtrent het verhard oppervlak bij onderhavige nieuwbouwontwikkeling bedraagt 58,06 m<sup>3</sup>. Hierbij dient de landelijke vastgestelde voorkeursvolgorde: vasthouden - bergen - afvoeren gevolgd te worden en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen.



Groen- en waterretentieplan (zie voor meer detail bijlage 12)

De ontwikkeling gaat bijdragen aan een duurzame en toekomstbestendige waterhuishouding. Er liggen verschillende kansen binnen het plangebied om te voldoen aan de bergingseis. Zo is de opdrachtgever voornemens om op het gehele dakoppervlak van de parkeergarage waarop geen woningen zijn voorzien een daktuin te realiseren. Dit gehele dakoppervlak zal worden voorzien van een retentielaag die enerzijds regenwater kan vasthouden en anderzijds dit water kan afgeven aan de bovenliggende planten (zie bijlage 12 bij deze toelichting).

Hier zijn verschillende systemen voor. Het dakoppervlak is groot genoeg om te voorzien in de benodigde berging. In het later stadium van het plan zal hierin een exacte keuze worden gemaakt c.q. technisch worden uitgewerkt. Naast het dak van de parkeergarage zijn er nog diverse vlakke daken op de appartementen die eveneens ingezet kunnen worden voor waterretentie. Door beplanting toe te voegen op daken en in de groene binnentuin kan verdamping op een natuurlijke wijze plaatsvinden.

Om de bergingsopgave te verlagen, is het mogelijk om gebruik te maken van regentonnen voor het hergebruik van regenwater. Directe infiltratie in de ondergrond vanwege de ondergrondse parkeerplaats is niet mogelijk.



*Van parkeerplaats naar parkeerplein met waterpasserende materialen (dit betreft een voorlopige ambitie)*

Buiten het plangebied van de woonontwikkeling liggen er kansen om bij de herinrichting van de parkeerplaats gelegen aan Dr. Huber Noodtplaats gebruik te maken van waterdoorlatende verharding en/of infiltratie riolering. Hierdoor kan het regenwater infiltreren in de zandondergrond. Deze kans staat los van de bergingseis en bergingsopgave van dit planvoornemen.

Uiteraard kan er ook voor een combinatie van oplossingsrichtingen worden gekozen. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van de genoemde oplossingen zal in een later stadium nader worden uitgewerkt. Voor alle oplossingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

## **4.10. Archeologie en cultuurhistorie**

Het gemeentelijke beleid van archeologie en cultuurhistorie sluit aan bij het provinciale beleid van deze aspecten. In de volgende twee paragrafen wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

### **4.10.1. Archeologie**

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische

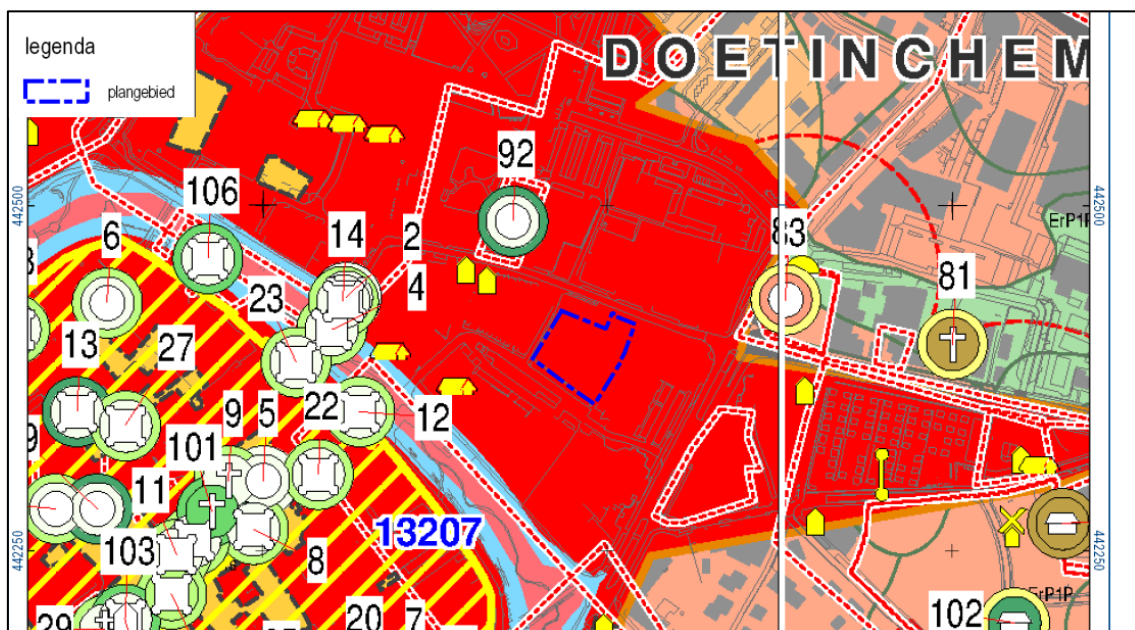
waarden moeten als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen.

Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Doetinchem een archeologische beleidskaart laten opstellen door adviesbureau RAAP, waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn.



Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingenkaart

Op gemeentelijk niveau is het archeologiebeleid vastgelegd in de 'Gemeentelijk archeologische beleidskaart' en 'Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart'. Hierin is o.a. vermeld welke archeologische verwachting er ter plaatse is aangegeven en wanneer archeologisch onderzoek benodigd is.

#### *Beoordeling plan*

Het plangebied is op de 'Gemeentelijke archeologische verwachtingskaart' aangeduid met rood. Dit betekent historische nederzittingslocatie; hoge verwachting voor resten uit m.n. late middeleeuwen en later; archeologische resten mogelijk afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag. terrein. Op de 'Gemeentelijke archeologische beleidskaart' is aangegeven dat het plangebied is gelegen in AWG categorie 4. Archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm-mv.

Dit archeologiebeleid is vervolgens juridisch-planologisch vertaald in het geldend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - voorjaar - 2020' geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm-mv archeologisch onderzoek vereist is.

Gezien deze feiten is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek. De rapportage - met kenmerk RAAP-rapport 4881, d.d. 23 april 2021 - van dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via Archis).

Het bevoegd gezag heeft dit advies als juist beoordeeld en overgenomen. Wat betreft het aspect archeologie is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

#### **4.10.2. Cultuurhistorie**

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. De gemeente Doetinchem heeft met de vaststelling van de "Nota Cultuurhistorie Doetinchem" de ambitie verwoord om waardevol cultuurhistorisch erfgoed blijvend te beschermen, in stand te houden en verval te voorkomen.

In het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. In het bestemmingsplan Stedelijk gebied - voorjaar - 2020 van de gemeente Doetinchem is het 'gehele ensemble' aan de Dr. Huber Noodtstraat 40/42 opgenomen als 'cultuurhistorisch waardevol'. Dit betekent dat ze niet zonder vergunning mogen worden gesloopt. Om die reden zijn

bouwhistorische verkenningen met waardestelling uitgevoerd naar het exterieur en interieur van de gebouwen behorende bij het complex, zowel huisnummer 38a als het Setax-complex. De rapportages van deze onderzoeken - d.d. 14 augustus 2020 en 11 juni 2021 - zijn als bijlage 3 & 4 bij deze toelichting gevoegd.

#### *Dr. Huber Noodtstraat 38a*

Het pand diende sinds 1921 als bedrijfsgebouw en wagenloods van de 'Doetinchemse Begrafenisonderneming "Draagt Elkanders Lasten"'. In 1970 werd het pand verkocht aan een autoverhuur - en taxibedrijf, waarna de schuur de naam 'Petro-hal' kreeg. In 1980 werd een benzine -installatie aan de voorgevel (oostzijde) geplaatst .

Uit cultuurhistorische en bouwhistorische analyse komt naar voren dat de waarde van de schuur zowel in het materiële erfgoed als in het immateriële erfgoed zit. Door deze waardevolle elementen in het ontwerp voor de nieuwbouw op het terrein te integreren of als inspiratie te gebruiken kan recht worden gedaan aan deze waarden. Tevens geven ze waarde en karakter aan het nieuwe ontwerp.

In een nieuw ontwerp kan erfgoed op verschillende manieren worden geïntegreerd. De schuur kan als inspiratiebron worden gebruikt zonder dat er elementen worden behouden. Ten slotte kunnen omwonenden worden betrokken bij de waardering en selectie van karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle elementen.

#### *Setax-terrein*

Het ensemble van bebouwing op het Setax-terrein is in de loop van de 20e eeuw op een organische manier met de ontwikkelingen van de onderneming Gebr. Sevink (later Setax) meegegroeid. Daardoor oogt het geheel onsamenhangend en architectonisch niet consequent. Zeker gezien de over het algemeen slechte onderhoudsstaat van de gebouwen kan het lastig zijn alle waarden in het huidige beeld te herkennen.

Toch is het ensemble een belangrijk overblijfsel van de ontwikkeling van dit terrein, en daarmee als onderdeel van de ontwikkeling van de stad Doetinchem gedurende de 20e eeuw. Het ensemble heeft met name een lokaal belang vanwege de relatie met de twintigste eeuwse stadsuitbreidingen en de kenmerkende ontwikkeling van de achtererven in dit gebied. Daarnaast is met name het woonhuis/showroom van belang als onderdeel van de beeldbepalende tijdslaag van de traditionalistische wederopbouwarchitectuur van Doetinchem.

De architectonische kwaliteit van de verschillende bouwdelen varieert binnen het ensemble behoorlijk. Waar de oudste werkplaats (oorspronkelijk een heldere vormgeving had, is er van dat beeld weinig meer over door verschillende aan- en verbouwcampagnes. Dat in tegenstelling tot de toevoegingen van net na de Tweede Wereldoorlog - het woonhuis/showroom met werkplaats (en (in mindere mate) de garage – die architectonisch consistent zijn uitgewerkt en grotendeels ongewijzigd zijn. Ook qua waardering moet er een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende bouwdelen. Enkele onderdelen van het ensemble hebben een intrinsieke waarde, waar de overige onderdelen met name een waarde ontleen als onderdeel van het ensemble.



Het terrein heeft zich in de afgelopen eeuw steeds gevoegd naar het veranderend gebruik en de veranderende behoefte van een groeiend bedrijf. De aan- en verbouwcampagnes op het terrein zorgen voor een geschakeerd beeld, maar zijn tevens kenmerkend voor de ontwikkeling van dit terrein. Juist vanwege deze geschiedenis van het ensemble moet de bebouwing niet als statisch worden gezien maar juist als een dynamisch samenstelsel van verschillende tijdslagen. Daarmee is het terrein klaar voor het toevoegen van een nieuwe tijdslaag.

#### *Beoordeling plan*

Op basis van de onderzoeken worden de volgende actiepunten uitgevoerd:

1. het verhaal van de schuur (Dr. Huber Noodstraat 38a) en de begrafenisonderneming in het nieuwe ontwerp terug te laten komen. Daarvoor worden de volgende acties uitgevoerd:
  - Op een centrale plek in het plan, bijvoorbeeld in het groene binnenhof bij de entree appartementen ter hoogte van de huidige positie Petro-hal, wordt de gevelsteen met het opschrift "draagt elkanders lasten" terug gebracht;
  - De schuur wordt gebruikt als inspiratiebron voor het architectonische ontwerp. Dit wordt gedaan door een zorgvuldige vormgeving, het gebruik van bakstenengevels en pannendaken, het inpassen van details aan de dakranden en een kleurkeuze van de bakstenen die aansluit bij de stijl van de schuur;
  - Op een prominente plaats in de entreehal van het appartementengebouw of in de binnenhof komt een (moderne) plaquette te hangen waarop de geschiedenis van de begrafenisonderneming wordt gepresenteerd.
  - De bouwmaterialen van de huidige schuur kunnen worden hergebruikt voor natuurvriendelijke elementen in de binnenhof zoals een bijenhotel, mussentil of reptielenmuurtjes of hergebruik van kozijnen in de entree.
2. Setax-kantoor volledig te integreren in de nieuwbouwontwikkeling. Dit element biedt voldoende kwaliteit en mogelijkheden om geheel geïntegreerd te worden in een nieuwe ontwikkeling op het terrein. Het idee is om deze woning te transformeren naar appartementen en de gevel zoveel als mogelijk intact te houden. Dit heeft een negatieve impact op de grondexploitatie van de nieuwbouwontwikkeling op het terrein, maar wordt haalbaar geacht. Zo blijft het belangrijkste kenmerk van het Setax-terrein te behouden;
3. De garage te slopen ten behoeve van de nieuwbouwontwikkeling. Het behoud van de garage resulteert voor de ontwikkelaar in een onhaalbare casus. Een behoorlijke hoeveelheid aan appartementen kunnen daardoor niet worden gerealiseerd en tevens is het vrijwel onmogelijk om de halfverdiepte parkeergarage en het daaromheen liggende ontwerp daarop af te stemmen.



Gevelsteen met opschrift (Vromen, 2020a)

Middels bovenstaande werkwijze kunnen belangrijke cultuurhistorische elementen worden behouden en een nieuwe tijdslaag aan het gebied worden toegevoegd. Het aspect cultuurhistorie is aldus bij de planvorming betrokken.

#### **4.11. Verkeer en parkeren**

##### **4.11.1. Verkeer**

Het plangebied wordt aan de zuidkant ontsloten op de Dr. Huber Noodtplaats. Deze weg vormt een belangrijke toegangsweg voor de stad (gebiedsontsluitingsweg). Met een totaalprogramma van 64 appartementen op deze locatie (9 goedkoop en 44 middenprijs, 11 duur) geldt conform CROW publicatie 317 een gemiddelde verkeersgeneratie van 338 motorvoertuigen per dag. In de huidige situatie is er sprake van de bestemming 'Centrum' waardoor een grote verscheidenheid aan functies kan worden gerealiseerd met een bijbehorende verkeersintensiteit. Er was sprake van een taxibedrijf en er zijn twee appartementen reeds aanwezig boven het voormalige Setax-kantoor. Gezien deze omstandigheden wordt verwacht dat de gemiddelde verkeersgeneratie van 338 motorvoertuigen per dag geen problemen zal opleveren op de bestaande capaciteit van de infrastructuur.

##### **4.11.2. Parkeren**

###### *Beleid*

Op grond van de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' van de gemeente Doetinchem uit 2016 moet iedere nieuwe ontwikkeling in zijn eigen parkeervraag voorzien. De parkeervraag wordt hier bepaald aan de hand van het gemiddelde actueel parkeerkencijfer voor 'centrum' gebied (matig stedelijk gebied). Conform het beleid hoeft alleen in de parkeervraag van de nieuwe ontwikkeling te worden voorzien. Eventuele bestaande tekorten hoeven niet te worden aangevuld.

Gemeente	Doetinchem	Verstedelijkingsgraad:			MATIG		
Weergave:	GEMIDDELTE PARKEERNORM						
Parkeernormen WONEN							
Type WONING	Gebied	Centrum	Schil/overloop	Rest beb. kom	Buitengebied	Eenheid	Aandeel bezoek
Koopwoningen							
Vrijstaand		1,8	1,9	2,2	2,4	woning	0,3/woning
Twee-onder-één-kap		2,2	1,8	2,1	2,2	woning	0,3/woning
Rijtjeshuis (tussen-/hoekwoning)		1,5	1,7	1,9	2	woning	0,3/woning
Appartement-duur		1,6	1,7	2	2,1	woning	0,3/woning
Appartement-middenprijs		1,4	1,6	1,3	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-goedkoop		1,3	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
Huurwoningen							
Vrije sector		1,5	1,7	1,9	2	woning	0,3/woning
Sociale huur		1,3	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
Appartement-duur		1,4	1,6	1,8	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-midden/goedkoop		1,1	1,2	1,4	1,4	woning	0,3/woning
Aanleunwoningen		1,1	1,1	1,1	1,2	woning	0,3/woning
Kamer		0,5	0,6	0,7	0,7	woning	0,2/woning

Parkeernormen auto voor wonen

Het programma leidt tot de volgende parkeernormen en totale parkeervraag:

	Aantal eenheden	Parkeernorm (+bezoekers)	Parkeervraag bewoners	Parkeervraag bezoekers
<b>Appartement goedkoop</b>	25	1,3	25	7,2
<b>Appartement middenprijs</b>	28	1,4	30,8	9,6
<b>Appartement duur</b>	11	1,6	14,3	1,8
<b>Totale parkeerbehoefte (parkeerplaatsen)</b>			<b>71 (70,1)</b>	<b>19 (18,6)</b>

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er een totale parkeervraag is van 71 parkeerplaatsen, exclusief bezoekers. Voor bezoekers (0,3) geldt een totale parkeervraag van 19 parkeerplaatsen. Hiertoe ontstaat een totale parkeervraag van 90 parkeerplaatsen. In afstemming met de gemeente mag het aandeel bezoekers van het aantal te realiseren parkeerplaatsen afgetrokken worden. Er is voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving beschikbaar. Beoogd wordt een parkeerkelder te realiseren. In de parkeerkelder worden 73 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor elk appartement zal in ieder geval 1 parkeerplaats in de parkeerkelder beschikbaar zijn.

In de parkeerkelder worden tevens bergingen voorzien (circa 420 m<sup>2</sup>). Deze bergingen dienen tevens als parkeerplaats voor fietsen.



*3D-sfeerbeeld vanuit Dr. Huber Noodtplaats (inrit parkeerkelder rechts)*

#### **4.12. Kabels, leidingen en straalpaden**

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

#### **4.13. Bezinning**

Er gelden geen wettelijke normen voor bezinning (schaduwwerking) van woningen. De gemeente Doetinchem hanteert daarom de door TNO gestelde normen welke zijn afgeleid van de Engelse wetgeving. De normen die door TNO zijn opgesteld luiden als volgt:

- Minimumnorm: er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari-21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer.
- Streefnorm: er is sprake van voldoende daglichttoetreding wanneer er sprake is van ten minste drie mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 januari-21 november (gedurende 10 maanden) in de woonkamer.

Ten behoeve van dit project is een bezonningsstudie uitgevoerd om na te gaan of er nadelige gevolgen zijn voor omwonenden. De bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 16 bij deze toelichting.

De resultaten van de bezonningsstudie laten zien dat er kan worden voldaan aan de lichte TNO-norm van twee mogelijke bezonningsuren per dag in de drie seizoenen (21 maart, 21 juni en 21 september). Er kan om deze reden worden geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare schaduwwerking ontstaat door dit planvoornemen.

## Hoofdstuk 5. Economische uitvoerbaarheid

### 5.1. Exploitatieplan

#### *Algemeen*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

#### *Beoordeling plan*

Het planvoornemen is een bouwplan in de zin van het Bro. De kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

### 5.2. Planschade

#### *Algemeen*

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

#### *Beoordeling plan*

In vorige subparagraaf is aangegeven dat gemeente Doetinchem met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is zeker gesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan. Voor dit plan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

## **Hoofdstuk 6. Procedure**

### **6.1. Algemeen**

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd worden met de besturen van waterschap, provincie en Rijk. In dit hoofdstuk zullen de resultaten van deze procedure en overleggen worden behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

### **6.2. Inspraak**

De omgeving is middels een brief (d.d. 28 september 2021) geïnformeerd over het planvoornemen. Er zal een inloopavond worden georganiseerd waarbij de globale studie wordt gepresenteerd. De omwonenden wordt de kans gegeven om hun opmerkingen door te koppelen. Daarna wordt het voorlopig ontwerp (VO) gepresenteerd. De bedoeling is om de buurt zo goed mogelijk te informeren over de voorgenomen plannen. Met directe burens ten noorden van het plangebied (Dr. Huber Noodtstraat 24 tot en met 38) is contact geweest. Aangegeven is dat men positief (draagvlak) tegenover de nieuwbouwplannen is.

### **6.3. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro**

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

## **Bijlagen bij de toelichting**

<b>Bijlage 1.</b>	<b>Ontwikkeling Dr. Huber Noodtplaats - Verkenning integrale duurzaamheid</b>
<b>Bijlage 2.</b>	<b>Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek</b>
<b>Bijlage 3.</b>	<b>Bouwhistorische en cultuurhistorische verkenning Huber Noodtstraat 38a</b>
<b>Bijlage 4.</b>	<b>Bouwhistorische verkenning Setax-terrein</b>
<b>Bijlage 5.</b>	<b>Briefrapportage waterparagraaf</b>
<b>Bijlage 6.</b>	<b>Stikstofdepositie berekening</b>
<b>Bijlage 7.</b>	<b>Quickscan flora &amp; fauna</b>
<b>Bijlage 8.</b>	<b>Verkennend bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 9.</b>	<b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai</b>
<b>Bijlage 10.</b>	<b>Doorlatendheidsonderzoek</b>
<b>Bijlage 11.</b>	<b>Bomeneffectanalyse en waardebeoordeling</b>
<b>Bijlage 12.</b>	<b>Voorontwerp buitenruimte</b>
<b>Bijlage 13.</b>	<b>Aanvullend onderzoek flora &amp; fauna</b>
<b>Bijlage 14.</b>	<b>Activiteitenplan Wnb</b>
<b>Bijlage 15.</b>	<b>Ontheffing Wnb</b>
<b>Bijlage 16.</b>	<b>Bezonningsstudie</b>